



МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

ОЦЕНКА ВЫСШЕЙ ПРОБЫ



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ с15638

Объект:

Имущество согласно доп. инвентаризационной описей №13, №14, №15 от 04.09.2019г.:

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2

Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.). Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 2,5 м3

Емкость для СУГ 2,5 м3

Емкость для СУГ 2,5 м3

ГРК УЗСГ-01

ГРК УЗСГ-01

Насос Z-2000

Дата оценки:

10 сентября 2019 г.

Дата составления отчета:

04 октября 2019 г.

Заказчик:

Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис"



Россия, Ульяновск 2019 г.

Оглавление.

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
Перечень полученных от заказчика документов.....	13
План процесса оценки.....	13
Анализ представленной Заказчиком информации.....	13
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки, фотографии и другие факторы и характеристики объекта оценки.....	15
Описание и анализ локального местоположения.....	26
Анализ наиболее эффективного использования.....	30
АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	36
Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	45
Обзор сегмента рынков, к которому отнесены оцениваемые объекты.....	48
Обзор рынка недвижимости Ульяновской области.....	48
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка торгово-офисного назначения.....	50
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	54
Обзор рынка земельных участков Ульяновской области.....	62
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка земельных участков под недвижимость коммерческого (торгово-офисного) назначения.....	64
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	66
Обзор состояния сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	73
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	82
МЕТОДОЛОГИЯ.....	82
Специальные термины и определения.....	82
Процесс оценки.....	83
Основные подходы, применяемые при оценке	84
РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	87
Расчет стоимости земельного участка (справочно).....	87
Расчет стоимости объекта оценки.....	100
Затратный подход.....	100
Сравнительный подход.....	100
Доходный подход.....	111
Расчет стоимости оборудования.....	112
Затратный подход.....	112
Сравнительный подход.....	124
Доходный подход.....	125
Согласование результатов.....	125
Используемая нормативная и методическая литература.....	129
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	130
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	131
Приложение № 1. Документы заказчика.....	131
Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки.....	163
Приложение № 3. Копии документов оценщиков.....	196

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 10 сентября 2019 г. составляет с учетом округления

7 209 910,00

**(Семь миллионов двести девять тысяч девятьсот десять)
рублей с учетом НДС или**

6 177 385,26

**(Шесть миллионов сто семьдесят семь тысяч триста восемьдесят пять)
рублей 26 копеек без учета НДС**

**Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию
на 10 сентября 2019 г. с учетом округления составляет поэлементно:**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Емкость для СУГ 50 м3	762 820,00	646 457,63
2	Емкость для СУГ 50 м3	762 820,00	646 457,63
3	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
4	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
5	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
6	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	62 280,00	62 280,00
8	Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.). Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)	4 798 800,00	3 999 000,00
9	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
10	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
11	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
12	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
13	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
14	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
15	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
16	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
20	ГРК УЗСГ-01	30 050,00	30 050,00
21	ГРК УЗСГ-01	7 240,00	7 240,00
22	Насос Z-2000	80 990,00	80 990,00
	ИТОГО:	7 209 910,00	6 177 385,26

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации": «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Технический директор ООО «МДЦ»
оценщик I категории

М.П. Цыплов

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:	Договор №с15638 от 10 сентября 2019 г.
Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Имущество согласно доп. инвентаризационной описей №13, №14, №15 от 04.09.2019г.:</p> <p>Емкость для СУГ 50 м3</p> <p>Емкость для СУГ 50 м3</p> <p>Емкость для СУГ 50 м3</p> <p>Емкость для СУГ 50 м3</p> <p>Емкость для СУГ 50 м3</p> <p>Емкость для СУГ 50 м3</p> <p>Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2</p> <p>Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.). Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3</p> <p>Емкость для СУГ 2,5 м3</p> <p>Емкость для СУГ 2,5 м3</p> <p>Емкость для СУГ 2,5 м3</p> <p>ГРК УЗСГ-01</p> <p>ГРК УЗСГ-01</p> <p>Насос Z-2000</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>На недвижимость - Собственность (согласно документу: Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г.; Решение именем Российской Федерации от 29.10.2014 г.)</p> <p>На оборудование - Собственность</p>
Субъект права	Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис", ОГРН 1027301576400 от 25.11.2002 г. (согласно документам: Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г.)
Информация о наличии ограничений (обременений) права	Не зарегистрировано
Порядковый номер отчета	№ с15638
Дата оценки (дата проведения оценки)	10 сентября 2019 г.
Дата составления отчета	04 октября 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой	1. Расчет рыночной стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

стоимости	<p>2. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для цели передачи в залог (ипотеку). Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в иных целях без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p>
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Величина стоимости объектов оценки, полученная в рамках различных подходов:

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Емкость для СУГ 50 м3	762 815,57 руб.	Не применялся	Не применялся
2	Емкость для СУГ 50 м3	762 815,57 руб.	Не применялся	Не применялся
3	Емкость для СУГ 50 м3	119 798,91 руб.	Не применялся	Не применялся
4	Емкость для СУГ 50 м3	119 798,91 руб.	Не применялся	Не применялся
5	Емкость для СУГ 50 м3	119 798,91 руб.	Не применялся	Не применялся
6	Емкость для СУГ 50 м3	119 798,91 руб.	Не применялся	Не применялся
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	62 280,00 руб.	Не применялся	Не применялся
8	Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.). Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)	Не применялся	4 798 792,78	Не применялся
9	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.	Не применялся	Не применялся
10	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.	Не применялся	Не применялся
11	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.	Не применялся	Не применялся
12	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.	Не применялся	Не применялся
13	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.	Не применялся	Не применялся
14	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.	Не применялся	Не применялся
15	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.	Не применялся	Не применялся
16	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.	Не применялся	Не применялся
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 968,20 руб.	Не применялся	Не применялся
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 968,20 руб.	Не применялся	Не применялся
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 968,20 руб.	Не применялся	Не применялся
20	ГРК УЗСГ-01	30 045,24 руб.	Не применялся	Не применялся
21	ГРК УЗСГ-01	7 240,05 руб.	Не применялся	Не применялся
22	Насос Z-2000	80 986,14 руб.	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Емкость для СУГ 50 м3	762 820,00	646 457,63

2	Емкость для СУГ 50 м3	762 820,00	646 457,63
3	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
4	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
5	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
6	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	62 280,00	62 280,00
8	Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.). Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)	4 798 800,00	3 999 000,00
9	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
10	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
11	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
12	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
13	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
14	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
15	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
16	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
20	ГРК УЗСГ-01	30 050,00	30 050,00
21	ГРК УЗСГ-01	7 240,00	7 240,00
22	Насос Z-2000	80 990,00	80 990,00
	ИТОГО:	7 209 910,00	6 177 385,26

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>Имущество согласно доп. инвентаризационной описей №13, №14, №15 от 04.09.2019г.:</p> <p>Емкость для СУГ 50 м3 Емкость для СУГ 50 м3 Емкость для СУГ 50 м3 Емкость для СУГ 50 м3 Емкость для СУГ 50 м3 Емкость для СУГ 50 м3</p> <p>Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2</p> <p>Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.). Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)</p> <p>Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 4,2 м3 Емкость для СУГ 2,5 м3 Емкость для СУГ 2,5 м3 Емкость для СУГ 2,5 м3</p> <p>ГРК УЗСГ-01 ГРК УЗСГ-01 Насос Z-2000</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>На недвижимость - Собственность (согласно документу: Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г.; Решение именем Российской Федерации от 29.10.2014 г.)</p> <p>На оборудование - Собственность</p>
Субъект права	Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис", ОГРН 1027301576400 от 25.11.2002 г. (согласно документам: Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г.)
Информация о наличии ограничений (обременений) права	Не зарегистрировано
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: не учитываются</p>
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки купли-продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

Задачи оценки	Оценка для целей совершения сделки купли-продажи
Дата оценки (дата проведения оценки)	10 сентября 2019 г.
Срок проведения оценки	С 10 сентября 2019 г. по 04 октября 2019 г.
Дата составления отчета	04 октября 2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Особенности отсутствуют. Препятствия к осмотру отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены на дату оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, используемые в рамках данного отчета, приведены в разделе «Описание объекта оценки. Перечень полученных от заказчика документов».

Допущения, на которых должна основываться оценка, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Права собственности на оцениваемый объект, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемый объект или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права собственности на оцениваемый объект, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщики не несут ответственности за несоответствие материальных и технических характеристик оцениваемого объекта, указанных в документах, предоставленных заказчиком, и фактически выявленных при обследовании объекта оценки. Все несоответствия, выявленные при обследовании объекта оценки с их технической документацией, отражаются оценщиком в отчете.
4. Оценщиком сделано допущение о том, что с даты оценки (10 сентября 2019 г.) до даты осмотра (12.09.2019 г.) с объектом оценки не произошло никаких изменений, оказывающих влияние на его рыночную стоимость. Величина естественного физического износа здания объекта оценки за указанный период является столь незначительной, что учет ее при расчете стоимости не целесообразен.
5. Согласно документу: Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г., является строительными материалами для помещения станции АЗС. В ходе проведения осмотра, Оценщиком было установлено, что объект представляет собой здание. Стоимость объекта определена исходя из его текущего состояния на дату оценки: Здание станции АЗС, Лит. Б, кадастровый номер

- объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная 1.
6. Согласно договора №15638 от 10.09.2019г. земельный участок не учтен в объекте оценки. Стоимость земельного участка, на котором располагается объект оценки, определена ранее в отчете с15377-1 от 20.08.2019г. и в рамках настоящего отчета представлена справочно, для определения доли земельного участка в Едином объекте недвижимости (ЕОН).
 7. Для целей расчетов Оценщиком используется площадь, указанная в правоустанавливающих документах, права на которую зарегистрированы.
 8. Оценщики не несут ответственности за дефекты объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме визуального осмотра и изучения документации.
 9. Оценщики не принимают на себя ответственность за бухгалтерскую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследуемому объекту, несет владелец объекта.
 10. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
 11. При выборе используемых при проведении оценки подходов (затратный, сравнительный и доходный подходы) следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.
 12. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов).
 13. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета является некорректным.
 14. Мнение оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Расчетная стоимость признается действительной на дату оценки и рекомендуемой при предполагаемом использовании результатов оценки, указанных в настоящем отчете, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических и иных факторов, изменения местного и федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
 15. Расчеты в рамках данного отчета проводились на основе программной оболочки Microsoft Excel. Возможно расхождение между результатами, рассчитанными на основе программной оболочки Microsoft Excel, и результатами, полученными с использованием калькулятора.
 16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта, которая может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Организационно-правовая форма: Закрытое акционерное общество. Полное наименование: Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис". Сокращенное наименование: ГАЗНЕФТЕСЕРВИС (ЗАО) ОГРН 1027301576400 от 25.11.2002 г. Место нахождения: 432026, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Октябрьская, №22Ж.</p>
Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» Сокращенное наименование: ООО «МДЦ» ОГРН 1147326002768 от 27.11.14 г. Место нахождения: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а., т. 32-65-64, 67-50-67 Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».</p>
Сведения о страховании Исполнителя	<p>Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки серия № 433-552-062474/18 от «06» сентября 2018 г., лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период действия договора страхования начинается с 21.09.2018 г., и заканчивается 20.09.2019 г.; Сертификат от 06.09.2018 г. к договору страхования № 433-552-062474/18 от «06» сентября 2018 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия договора с 21.09.2018 г. по 20.09.2019 г. Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки серия № 433-552-067733/19 от «02» сентября 2019 г., лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период действия договора страхования начинается с 21.09.2019 г., и заканчивается 20.09.2020 г.; Сертификат от 06.09.2018 г. к договору страхования № 433-552-067733/19 от «02» сентября 2019 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия договора с 21.09.2019 г. по 20.09.2020 г.</p>
Оценщик:	<p><u>Цыплов Михаил Петрович</u>, технический директор ООО «МДЦ», стаж работы в оценочной деятельности: с 1999 года, трудовой договор с оценщиком б/н от 24.10.2007г. Гражданская ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-004285/18 от 24.01.2018 г., Сертификат от 24.01.2018 г. к договору страхования № 433-552-004285/18 от 24.01.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2018 г. по 04.02.2019 г. Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-003474/19 от 17.01.2019 г., Сертификат от 17.01.2019 г. к договору страхования № 433-552-003474/19 от 17.01.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2019 г. по 04.02.2020 г. Является членом НП АРМО (Москва, улица Ленинская Слобода, д. 19) дата включения в реестр 23.10.2007 г. № согласно реестра 511. Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Ульяновский государственный университет» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 659175 от 05.07.2006 г., год окончания: 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации Ростовского государственного строительного университета по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 1888 от 21.09.2012 г., год окончания: 2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №000188-1 от 25.09.2017 г. выдан на основании</p>

	<p>решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №10 от 25.09.2017 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №000187-2 от 25.09.2017 г. выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №10 от 25.09.2017 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №001083-3 от 01.12.2017 г. выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №29 от 01.12.2017 г.</p> <p>Место нахождения оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.</p> <p>Почтовый адрес оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.</p> <p>Номер контактного телефона: +7 (8422) 32-65-64</p> <p>Адрес электронной почты: cyplov@zaomdc.ru</p> <p>Оценщиком заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр», которое осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»</p> <p>Доверенность №02/19 от 01.01.2019 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Цыплов Михаил Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Цыплов Михаил Петрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Цыплов Михаил Петрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	<p>Не привлекались</p>

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

В соответствии со ст.15. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является». Таким образом, оценщиками использованы при проведении оценки следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 №328;
- Стандарт НП «АРМО» СТО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».
- Стандарт НП «АРМО» СТО 2.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования»

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень полученных от заказчика документов

№ п/п	Запрашиваемая информация	Полученный документ (информация)
1	Основание для проведения оценки:	Договор №с15638 от 10 сентября 2019 г.
2	Правоудостоверяющие документы на недвижимое имущество	Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г.; Решение именем Российской Федерации от 29.10.2014 г.
3	Технические документы на недвижимое имущество	Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.;
4	Правоудостоверяющие документы на земельный участок	Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.
5	Технические документы на земельный участок	Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.
6	Информация о расходах и доходах по эксплуатации	Не предоставлена
7	Информация о балансовой стоимости	Не предоставлена
8	Дополнительная существенная информация	Не предоставлена

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оцен-	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и	Проведено

ки	т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии).	
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.)	Проведено

Анализ достаточности и достоверности полученной информации

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии правоустанавливающих и других документов предоставлены Заказчиком, письмо и приложения подписаны уполномоченным лицом-представителем Заказчика, Обязанность по доказательству достоверности информации, указанной в документации, лежит на Заказчике.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый земельный участок и недвижимость, содержащаяся в документах, подтверждающих существующие права на них (Реквизиты документов приведены выше, копии приведены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемого движимого имущества и недвижимости, характеристикам объектов, отраженным в представленных документах. Из чего сделано заключение о достоверности предоставленной технической документации.
Установление данных об обременении на Объект оценки	Не зарегистрировано (согласно документу: Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г.; Решение именем Российской Федерации от 29.10.2014 г.)

Вывод: На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки, фотографии и другие факторы и характеристики объекта оценки

Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика 12.09.2019 г. в присутствии Заказчика.

Объектами оценки являются:

Имущество согласно доп. инвентаризационной описей №13, №14, №15 от 04.09.2019г.:

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Емкость для СУГ 50 м3

Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2

Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.).

Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 4,2 м3

Емкость для СУГ 2,5 м3

Емкость для СУГ 2,5 м3

Емкость для СУГ 2,5 м3

ГРК УЗСГ-01

ГРК УЗСГ-01

Насос Z-2000

Объектом оценки №8 является автозаправочная станция (АЗС), недействующая на дату оценки. Фактически на оцениваемом земельном участке расположено здание коммерческого (торгово-офисного) назначения.

Параметры и характеристика, недвижимости:

Наименование	Нежилое здание
Кадастровый (условный) номер	73:05:021106:86:0000580002 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.)
Адрес	Ульяновская область, Карсунский район, с.Урено-Карлинское.
Общая площадь, кв.м., в т.ч.:	394,1 (Согласно документу: Решение именем Российской Федерации от 29.10.2014 г.)
Площадь подвала, кв.м.	169,8 (Согласно документу: Решение именем Российской Федерации от 29.10.2014 г.) (Площадь подвала ≈ 50% от общей площади здания)

Объем здания, куб.м.	1458 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.)
Назначение	Нежилое здание АЗС
Фактическое использование	На дату оценки объект не используется по назначению (требуется косметический ремонт)
Правоудостоверяющий документ	Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г.; Решение именем Российской Федерации от 29.10.2014 г.
Имущественные права на объекта оценки	Собственность
Субъект права	Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис"
Информация о наличии ограничений (обременения) недвижимости	Права не зарегистрированы (согласно документу: Договор купли-продажи №2 от 13.02.2015 г.; Решение именем Российской Федерации от 29.10.2014 г.)
Год постройки здания	2010 г. (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.)
Конструктивные элементы объекта	Фундамент — бетонные блоки; Стены и перегородки — кирпичные; Перекрытия — ж/б плиты; Крыша — мягка кровля; Внут. отделка — частичная отделка среднего качества, типичная для торгово-офисной недвижимости (требуется косметический ремонт).
Наличие и состав коммуникаций	Имеется все необходимые коммуникации (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение)
Число этажей в здании	1 (доля ≈ 50 % от общей площади) + подвал (доля ≈ 50 % от общей площади)
Данные о перепланировке	Перепланировок затрагивающих несущие конструкции не производилось
Прошлые и ожидаемые доходы и затраты	Объект на дату оценки используется собственником, в аренду не сдан, следовательно, доходов не приносит. Ожидаемые доходы — согласно АННЭИ, на уровне средних значений по недвижимости рассматриваемого типа. Данные о прошлых расходах не предоставлены. Ожидаемые затраты на уровне средних затрат по недвижимости рассматриваемого типа.
Балансовая и остаточная стоимость, руб.	Информация отсутствует

Все вышеуказанные характеристики объектов взяты из технической и правоустанавливающей документации (в т.ч. из предоставленных справок) на недвижимое имущество и выявлены при осмотре недвижимости.

Информация об износе и устареваниях

Физический износ.

Анализ износа.

Физический износ — потеря стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания трущихся элементов конструкции и различных

повреждений в процессе функционирования.

В соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 ниже приведена укрупненная шкала физического износа:

Таблица 3

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Физический износ объекта оценки определен методом разбиения в соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 в соответствии с таблицей описания возможных состояний недвижимости с характерными величинами износа:

КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016г табл. О3.08.000.0015	Удельный вес в объекте	Удельный вес в аналоге (сборник)	Процент износа элемента	Процент износа элемента к строению
Фундаменты (подземная часть)	16,91%	16,91%	20%	3,4%
Стены наружные, возможна отделка	6,39%	6,39%	20%	1,3%
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	2,89%	2,89%	20%	0,6%
Перекрытия и покрытие	9,40%	9,40%	20%	1,9%
Кровли	5,49%	5,49%	20%	1,1%
Проемы	2,24%	2,24%	20%	0,4%
Полы	4,24%	4,24%	20%	0,8%
Внутренняя отделка	4,63%	4,63%	20%	0,9%
Прочие конструкции	8,31%	8,31%	20%	1,7%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	8,99%	8,99%	20%	1,8%
Водоснабжение и канализация	3,37%	3,37%	20%	0,7%
Электроосвещение и освещение	17,81%	17,81%	20%	3,6%
Слаботочные системы	5,54%	5,54%	20%	1,1%
Прочие системы и специальное оборудование	3,81%	3,81%	20%	0,8%
ИТОГО	100,00%	100,00%		20,00%

Итоговое значение износа (И) определяется как сумма произведений удельного веса конструктивного элемента (УдКЭ) на его износ (ИКЭ), деленная на сумму удельных весов конструктивных элементов: $I = (\sum (УдКЭ \times ИКЭ)) / (\sum УдКЭ)$.

Физический износ объекта составляет 20,00%, что согласно вышеприведенной укрупненной шкале физического износа соответствует - «хорошее».

Сведения об устареваниях оцениваемой недвижимости

Под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов:

- функциональное,
- внешнее (экономическое).

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведет к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьезных изменений. Вторая форма функционального устаревания связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает ее эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надежности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т.д. Это ведет к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах. Функциональное устаревание также может наблюдаться в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Функциональное устаревание, по мнению оценщика, у оцениваемого недвижимого имущества отсутствует, так как объект соответствует стандартам и нормам, предъявленным к помещениям административно-офисного назначения.

Вывод: По мнению оценщика у объекта оценки отсутствует функциональное устаревание. Величина функционального устаревания равна 0,00%.

Внешнее устаревание возникает по отношению к отдельному или группе объектов на одном рынке, в то время как для остальных объектов воздействие внешних факторов отсутствует.

Признаками наличия внешнего устаревания являются следующие факторы:

- Отсутствие информации о новом строительстве аналогичных объектов, предложениях земельных участков под аналогичное строительство;
- Негативное изменение окружающей инфраструктуры;
- Негативное по отношению к объекту оценки влияние среднерыночной ситуации.

На рынке предлагаются объекты, сходного назначения с оцениваемым. Информация о новом строительстве, аналогичных объектов с сопоставимым местоположением, имеется. Негативного изменения окружающей инфраструктуры не выявлено. Принятых законодательных решений в области налогообложения, негативно влияющих на рассматриваемый сегмент рынка не выявлено. Торгово-офисная недвижимость пользуется спросом на рынке недвижимости. Анализ указанных выше факторов дает возможность утверждать об отсутствии внешнего устаревания.

Вывод: По мнению оценщика объект оценки не подвержен внешнему устареванию. Величина внешнего устаревания равна 0,00%.

Параметры и характеристика земельного участка.

Земельный участок, общая площадь 3268 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, кадастровый номер: 73:05:021106:86, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Карсунский район, с.Урено-Карлинское, ул.-Школьная, д. 1

Адрес объекта	Ульяновская область, Карсунский район, с.Урено-Карлинское, ул.Школьная, д. 1
<p>Местоположение объекта на картографическом материале</p> 	
Наименование	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	73:05:021106:86 (Согласно документу: Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.)
Предыдущие кадастровые номера земельного участка	Инвентарный номер: Отсутствует (Согласно документу: Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.)
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов (Согласно документу: Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.)
Вид разрешенного использования	для общественно-деловых целей (Согласно документу: Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.)
Площадь земельного участка, кв.м.	3 268,00
Кадастровая стоимость	3 776 189,91

земельного участка, руб.*	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. за кв.м.**	1 155,50
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис" (Согласно документу: Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.)
Вид права	Собственность (Согласно документу: Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.)
Информация о наличии ограничений (обременений) недвижимости	Ипотека (Согласно документу: Выписка из ЕГРН №99/2019/287829432 от 04.10.2019г.)
Тип застройки	На оцениваемом земельном участке располагается здание коммерческого (торгово-офисного) назначения (недействующая АЗС)
Размер участка	Земельный участок имеет типичную площадь для земельных участков для коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.
Форма участка	Многоугольная неправильная
Благоустройство территории	Асфальтированное покрытие внутренних дорог
Озеленение	Имеется
Инженерно-геологические характеристики	При проектировании и строительстве оцениваемых зданий и сооружений проводились инженерно-геологические изыскания. Их данные оценщикам не предоставлены. Данными о грунтах, слагающих участок, оценщики не располагают.
Гидро-геологические характеристики	Данными о грунтовых водах оценщики не располагают. Земельный участок не находится в зоне подтопления. Расстояние до ближайшего водоема около 0,7 км.
Наличие и состояние инженерных сетей	На оцениваемом земельном участке имеются водоснабжение, канализация, газ/отопление, электроснабжение. Состояние инженерных сетей удовлетворительное (возможна дальнейшая эксплуатация).
Соседние землепользования	Соседними участками являются преимущественно земельные участки под коммерческую недвижимость (придорожные сервис, АЗС и т.д.), через 200 м располагается частный жилой сектор. Объект оценки располагается на трассе Р-178.
Прошлые и ожидаемые доходы и затраты	Объект на дату оценки используется собственником, в аренду не сдан, следовательно, доходов не приносит. Ожидаемые доходы — согласно АННЭИ, на уровне средних значений по недвижимости рассматриваемого типа. Данные о прошлых расходах не предоставлены. Ожидаемые затраты на уровне средних затрат по недвижимости рассматриваемого типа.
Экология	Показатели экологического состояния находятся на уровне средних значений по Ульяновской области.
Балансовая и остаточная стоимость, руб.	Информация отсутствует

*- по данным официального портала Росреестра <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/?h=4>, принтскрин приведен в приложении настоящего отчета

** - величина рассчитана оценщиком самостоятельно: $3\,776\,189,91/3268=1155,5$.

Сведения об износе

Земельный участок является невоспроизводимым природным ресурсом и влиянию физического износа не подвержен.

Сведения об устареваниях

Под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов:

- функциональное,
- внешнее (экономическое).

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведет к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьезных изменений. Вторая форма функционального износа связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно – технического прогресса. Возрастает ее эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надежности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т.д. Это ведет к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих формах.

Функциональное устаревание также может наблюдаться в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Функциональное устаревание по данному объекту оценщик определил в размере 0%.

Под внешним устареванием понимается устаревание (ослабление) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (внешние факторы по отношению к рассматриваемому имуществу). Внешнее (экономическое) устаревание может быть обусловлено окружающей средой или местоположением имущества, а именно: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографических ситуаций, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных и количественных параметров окружения. Как правило, внешний износ проявляется в форме невозможности полного (эффективного) использования имущества (недозагрузка существующих производственных мощностей), наличие избыточных производственных мощностей.

Внешнее устаревание по данному объекту оценщик определил 0%.

Параметры и характеристика оцениваемого оборудования:

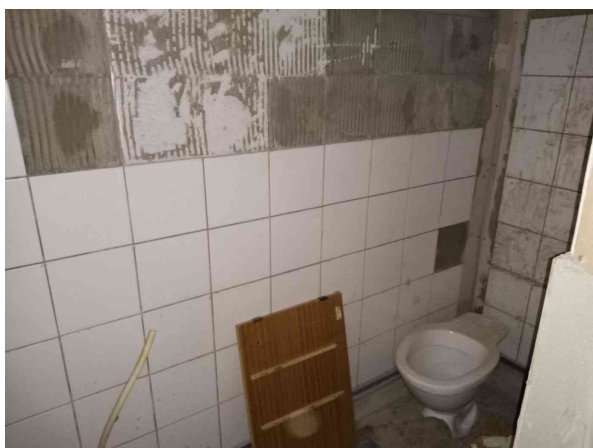
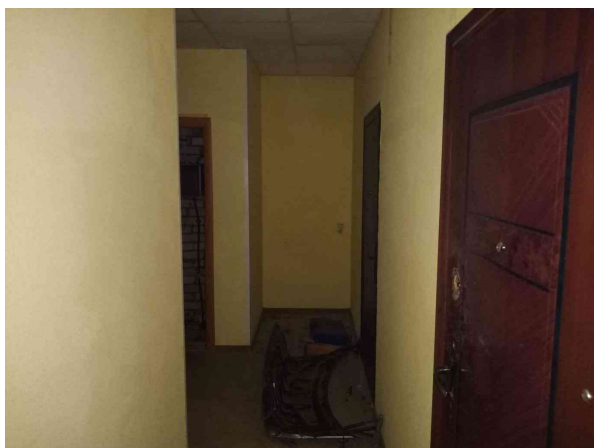
№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Дата выпуска	Балансовая стоимость
1	Емкость для СУГ 50 м3	00-000129	01.08.2005	375 000,00
2	Емкость для СУГ 50 м3	00-000130	01.08.2005	375 000,00
3	Емкость для СУГ 50 м3	00-000131	01.11.1964	375 000,00
4	Емкость для СУГ 50 м3	00-000132	01.11.1964	375 000,00
5	Емкость для СУГ 50 м3	00-000133	01.11.1964	375 000,00
6	Емкость для СУГ 50 м3	00-000134	01.11.1964	375 000,00
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	00-000128	01.08.2008	200 000,00
9	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000136	01.01.1973	45 000,00
10	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000137	01.01.1973	45 000,00
11	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000138	01.01.1973	45 000,00
12	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000139	01.01.1973	45 000,00
13	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000140	01.01.1973	45 000,00
14	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000141	01.01.1973	45 000,00
15	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000142	01.01.1973	45 000,00
16	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000143	01.01.1973	45 000,00
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	00-000144	04.11.1982	32 000,00
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	00-000145	19.10.1982	32 000,00
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	00-000146	26.08.1983	32 000,00
20	ГРК УЗСГ-01	00-000147	01.06.2009	44 677,50
21	ГРК УЗСГ-01	00-000148	01.12.2003	44 677,50
22	Насос Z-2000	00-000149	н/у	27 891,85

Сведения об износе, устареваниях оцениваемого объекта.

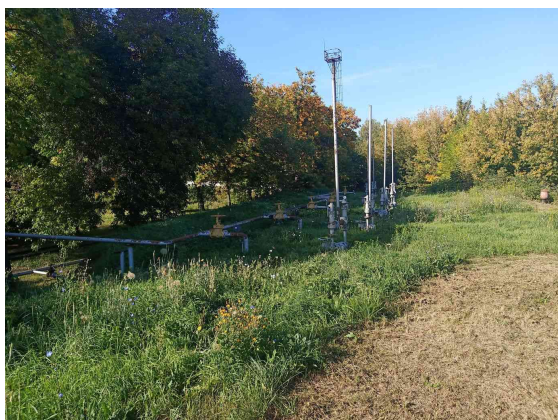
Расчет устареваний произведен в рамках затратного подхода настоящего отчета, глава «Затратный подход».

Фотоматериалы





Емкости для СУГ 50 м3



Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2



Емкости для СУГ 4,2 м3 и емкости для СУГ 2,5 м3

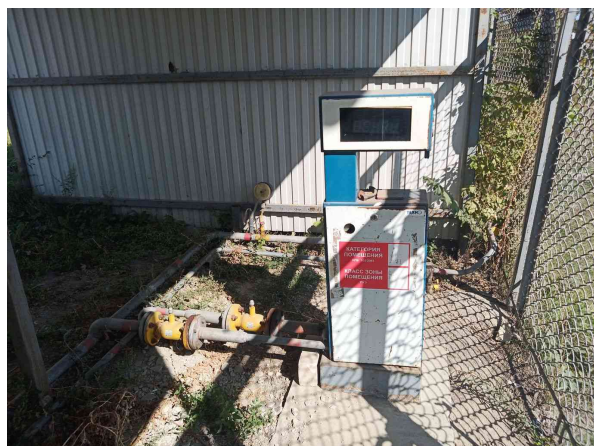




ГРК УЗСГ-01



ГРК УЗСГ-01



Насос Z-2000

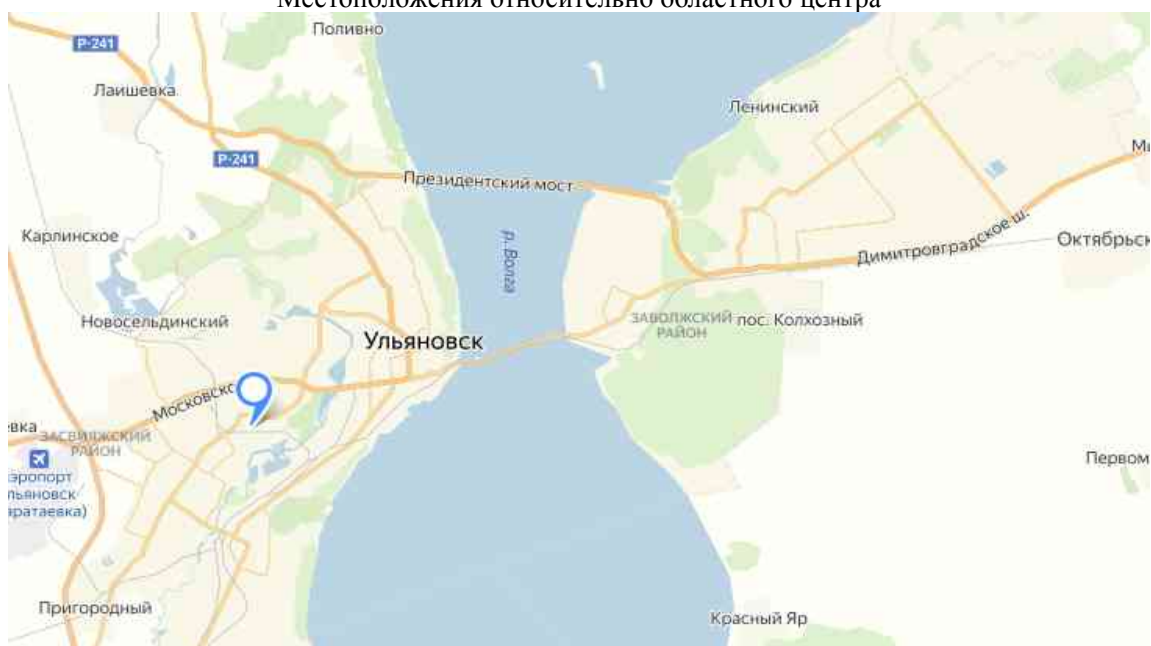


Описание и анализ локального местоположения

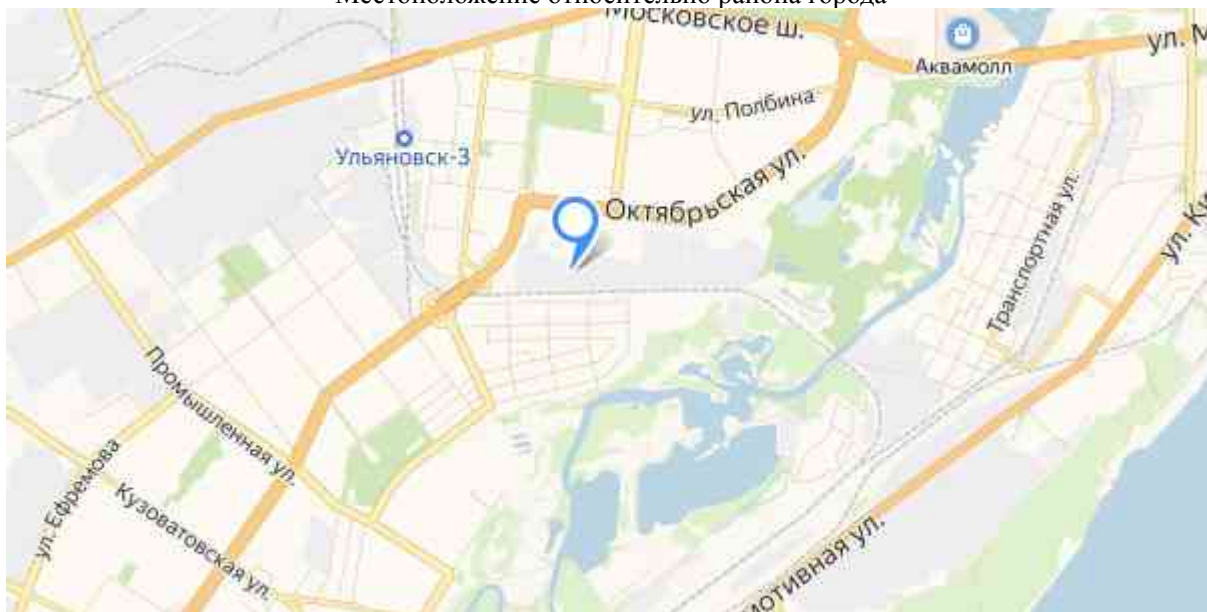
Адрес объектов оценки №№1-7 Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д. 22ж

Местоположение объекта на картографическом материале <http://pkk5.ru/>

Местоположения относительно областного центра



Местоположение относительно района города

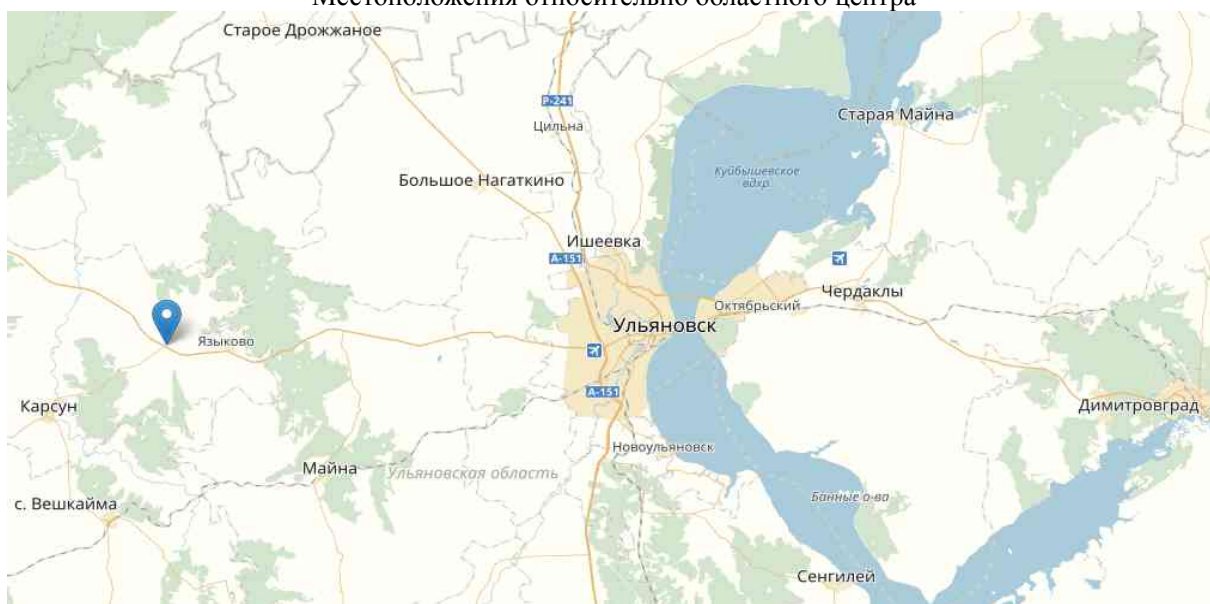


Адрес объекта оценки №8

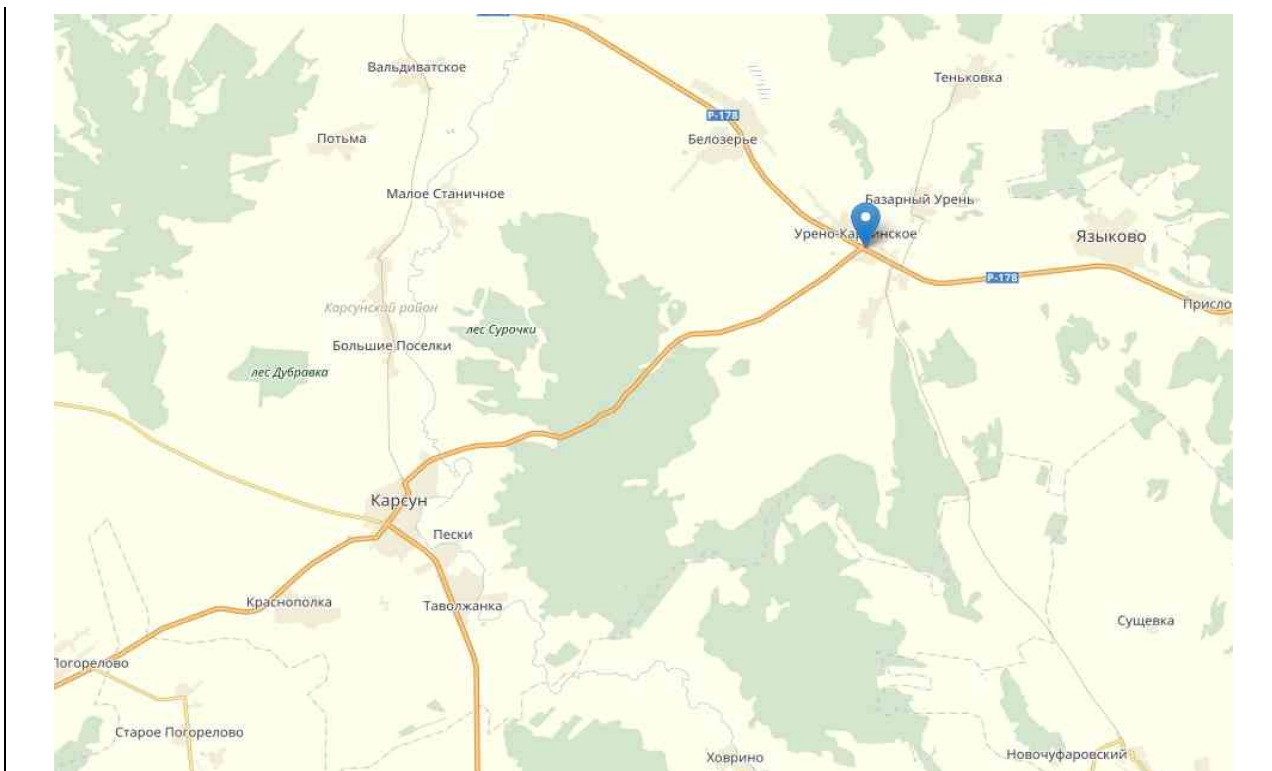
Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское.

Местоположение объекта на картографическом материале <http://pkk5.ru/>

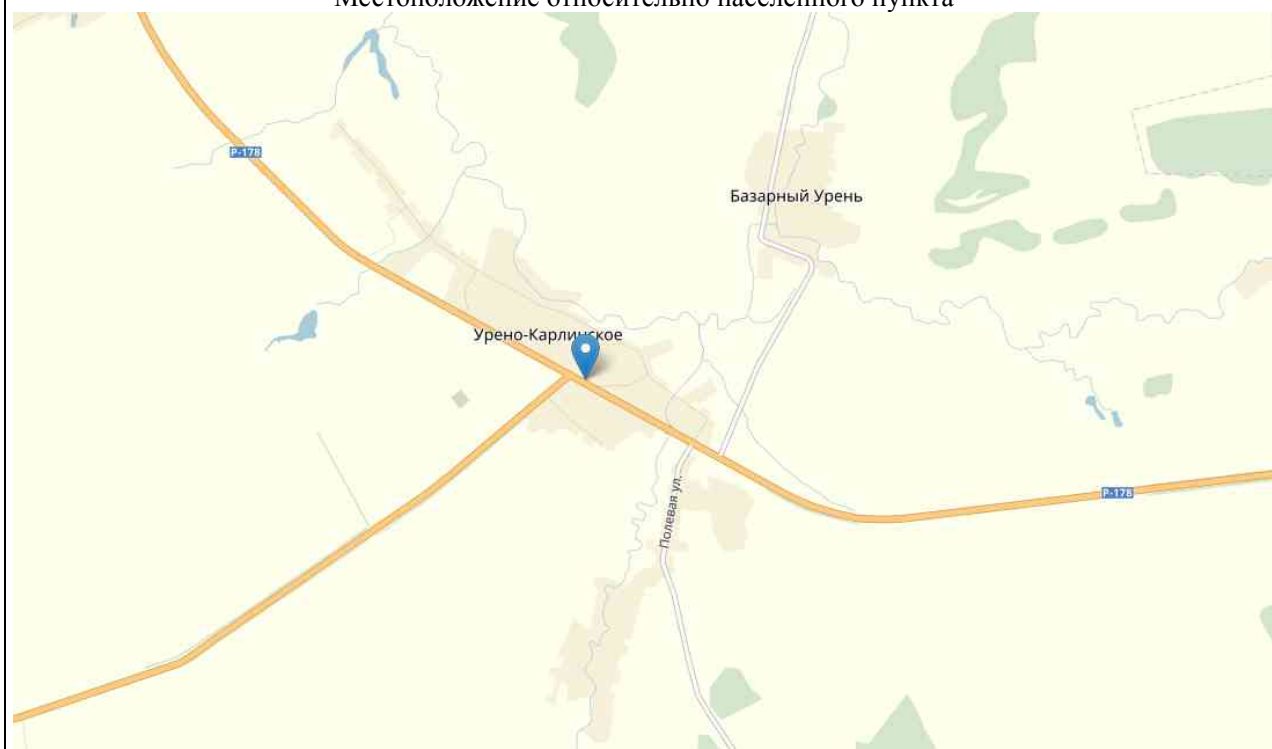
Местоположения относительно областного центра



Местоположение относительно районного центра



Местоположение относительно населенного пункта



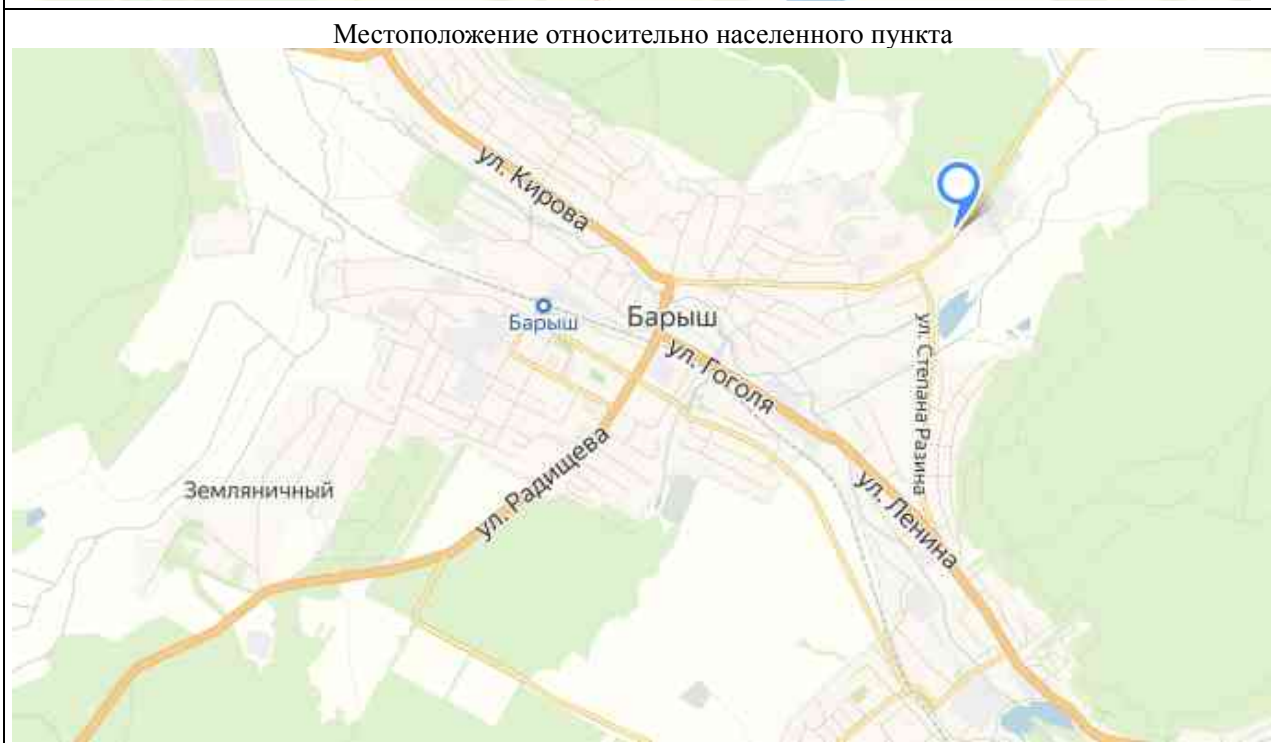
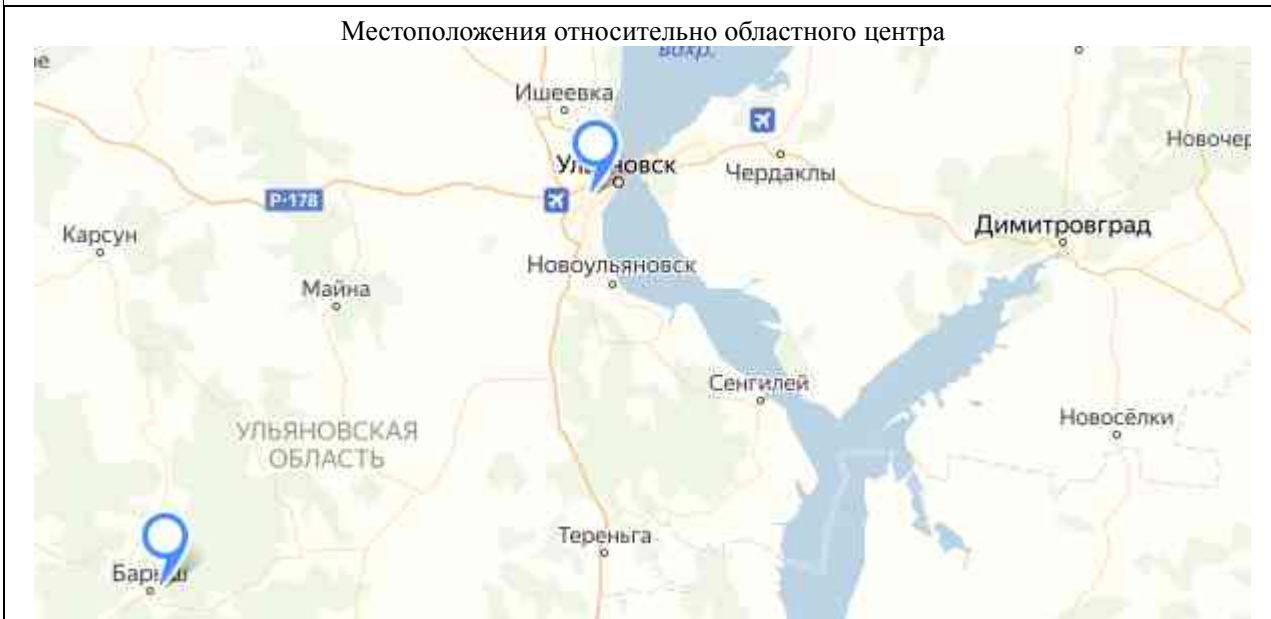
Окружающая застройка



Ближайшая окружающая застройка	Оцениваемый объект находится в с.Урено-Карлинское Карлинского района Ульяновской области. В непосредственной близости от объекта оценки располагается недвижимость промышленного, торгово-офисного назначения, жилая застройка, социально значимые объекты. Плотность застройки ниже средней.
Застройка микрорайона в целом	Оцениваемый объект находится в с.Урено-Карлинское Карлинского района Ульяновской области. Микрорайон характеризуется застройкой промышленного, торгово-офисного, жилого, социально значимого назначения, вблизи объекта промышленная недвижимость.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Уровень деловой активности	Средний
Инженерная инфраструктура	Инженерная инфраструктура развита. У объекта оценки имеются все коммуникации: электроснабжение, отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, услуги связи, слаботочные устройства.
Транспортная доступность	Транспортная доступность к объекту оценки осуществляется за счет частного автотранспорта.
Экологическая обстановка в районе	Показатели экологического состояния района находятся на уровне средних значений по Ульяновской области.

Адрес объектов оценки №№9-22	Ульяновская область, г. Барыш, ул. Механизаторов, 71
------------------------------	------------------------------------------------------

Местоположение объекта на картографическом материале <http://pkk5.ru/>



Вывод: Объекты оценки №№1-7 располагаются в г. Ульяновске на ул. Октябрьская д.22ж. Объект оценки №8 располагается в с.Урено-Карлинское Карлинского района Ульяновской области. Микрорайон характеризуется застройкой промышленного, торгово-офисного и жилого назначения. Уровень деловой активности — низкий, транспортная доступность - хорошая. Объекты оценки №№9-22 располагаются в Ульяновской области, Барышский р-н, г. Барыш, ул. Механизаторов, 71

Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает позицию оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества «будет максимальной».

Принцип наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость, формируется наиболее эффективным использованием или таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым, имеет надлежащее оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Данный принцип означает, что в процессе оценки определяется такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки. Иначе говоря, из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование недвижимости, т. е. которому соответствует максимальная стоимость объекта. Оно должно быть вероятным и соответствовать варианту, выбираемому типичным инвестором на рынке.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- существующие нормы зонирования (разрешенные виды использования);
- градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование недвижимости.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта недвижимости должно быть физически возможным, законодательно разрешенным и экономически оправданным.

Алгоритм проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Физическая возможность** - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
- **Юридическая допустимость / Законодательная разрешенность** – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.

- **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
- **Максимальная эффективность** - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки №8

Местоположение

Оцениваемый объект находится в с.Урено-Карлинское Карлинского района Ульяновской области.

В непосредственной близости от объекта оценки располагается недвижимость промышленного, торгово-офисного назначения, жилая застройка. Плотность застройки ниже средней.

Тестирование НЭИ

Варианты использования недвижимости			
Жилая	Производственно-складская или гаражи	Торгово-офисная	Социально-культурная
Критерий анализа НЭИ: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. Исходя из анализа состояния и технических параметров объекта оценки, оценщики пришли к следующему выводу:			
Существует физическая возможность использования при условии осуществления реконструкции и переоборудования объекта	Существует физическая возможность использования при условии осуществления значительной реконструкции и переоборудования объекта	Текущее использование объектов оценки. Существует физическая возможность использования без реконструкции и переоборудования объекта.	Существует физическая возможность использования при условии осуществления реконструкции и переоборудования объекта
Критерий анализа НЭИ: Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др. Исходя из анализа состава прав на объект оценки, оценщики пришли к следующему выводу:			
Вариант использования юридически не возможен.	Юридические ограничения отсутствуют.	Юридические ограничения отсутствуют.	Юридические ограничения отсутствуют.
Критерий анализа НЭИ: Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта оценки, его расположения, доступности и экономической среды проведенного в соответствующий главах настоящего отчета (Описание объекта оценки, Анализ рыночной ситуации), оценщики пришли к следующему выводу:			
Вариант финансово не целесообразен	Вариант финансово не целесообразен, так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход.	Вариант использования объектов оценки в качестве торгово-офисной недвижимости финансово целесообразен.	Вариант финансово не целесообразен, так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход.
Критерий анализа НЭИ: Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования,			

Варианты использования недвижимости			
Жилая	Производственно-складская или гаражи	Торгово-офисная	Социально-культурная
вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. Исходя из анализа реально сложившейся на рынке практики, оценщики пришли к следующему выводу:			
Вариант не обеспечивает максимальную доходность	Вариант не обеспечивает максимальную доходность	Вариант использования объектов оценки в качестве торгово-офисной недвижимости обеспечивает максимальную доходность.	Вариант не обеспечивает максимальную доходность

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку, объемно-планировочные решения и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве торгово-офисной недвижимости.

Расчетные методы анализа НЭИ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» [Иванова Е. Н.](#)):

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости,

составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Расчет наиболее эффективного варианта использования

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение		2		
Суммарный балл	0	6	3	8
Итого	17			
Коммерческое назначение (придорожный сервис)				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
Суммарный балл			6	16
Итого	22			
Производственно-складское назначение				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение			3	
Суммарный балл	1	2	9	4
Итого	16			
Социально-культурное назначение				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем				4
Общее физическое состояние			3	
Местоположение		2		
Суммарный балл	0	6	3	8
Итого	17			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта по данным вышеприведённой таблицы является использование в качестве торгово-офисной недвижимости (22 балла), суммарный балл которого – наиболее высокий.

Анализ наиболее эффективного использования для движимого имущества объекты оценки №№1-7, №№9-22

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование оборудования, т. е. которому соответствует максимальная стоимость объекта. Оно должно быть вероятным и соответствовать варианту, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта должно быть физически возможным, законодательно разрешенным и экономически оправданным.

Ввиду того, что техническое состояние объектов оценки №№1-7, №№9-22: удовлетворительное, условно пригодное и условно пригодное с истекшим сроком службы, физически возможно их использование по назначению после проведения ремонтных работ. Законодательные ограничения по поводу использования объекта по назначению после проведения ремонтных работ отсутствуют. Использование объектов оценки по назначению после проведения ремонтных работ является экономически оправданным. Оценщиком не выявлено альтернативных экономически оправданных способов использования объектов оценки. Следовательно, использование оцениваемых объектов по назначению после проведения ремонтных работ обеспечивает максимальную доходность.

Вывод: Исходя из анализа НЭИ оценщиками сделан вывод о варианте использования недвижимого имущества в качестве торгово-офисной недвижимости, как о наиболее эффективном, т. е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход и совпадающем со сложившейся на рынке практикой. Вариантом наиболее эффективного использования движимого имущества является вариант использования их по назначению после проведения ремонтных работ.

АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

В соответствии с п.8 з Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, в отчете об оценке должен быть проведен: «з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость; »

По мнению оценщика, к внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки, относятся общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, приведен ниже.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Политическая ситуация в стране

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Очередные выборы Президента России прошли 18 марта 2018 года. В соответствии с Конституцией Российской Федерации, глава государства избран на шестилетний срок путём равного и прямого всеобщего тайного голосования. Выборы Президента Российской Федерации прошли на 97,3 тыс. избирательных участков в регионах страны и на 401 участке за рубежом. Победу одержал действующий Президент Российской Федерации Владимир Путин с результатом 76,69% голосов избирателей. Окончательная явка составила 67,54%.

По состоянию на 12 октября 2018 года в РФ официально зарегистрировано 64 политических партии. В российской политике существует понятие «партия власти». Партия власти — это, как правило, специально учреждённая партия, призванная поддерживать в парламентах курс действующего президента или премьер-министра. С 2001 года и по настоящее время партией власти является крупнейшая политическая партия Российской Федерации «Единая Россия» с ее лидером (с 2012 года) Дмитрием Медведевым, являющимся Председателем Правительства Российской Федерации.

Курс рубля на сегодняшний день все еще зависит от стоимости барреля нефти, это обстоятельство не способствует его укреплению. Нефтедобывающие компании, конкурируя между собой, много раз снижали цены. Демпинг цен на нефть приводит к уменьшению стоимости российского рубля относительно денежных единиц других стран. Не существует точного прогноза стоимости американской валюты в 2019 году. Есть множество вариантов развития событий, противоречащих друг другу, от самых положительных до угрожающе негативных. На курс доллара влияют многие факторы, в том числе: внешняя и внутренняя политика РФ, санкции против России, военные действия на территории стран ближнего зарубежья, цена на нефть, Центробанку.

Министерство финансов прогнозирует постепенное ослабление курса рубля по отношению к доллару США в перспективе до 2035 года. Об этом говорится в законопроекте, который ведомство внесло в Госдуму. Так, в Минфине подсчитали, что в 2021-2025 годах один доллар будет стоить 66,4 рублей, в 2026-2030 — 71,1 рублей, а в следующие пять лет - 73,9 рублей.

По данным сайтов: <https://riafan.ru/>, <https://news.mail.ru/politics/>, <http://tass.ru>, <https://ria.ru>, <http://www.aif.ru/>, <https://ru.wikipedia.org/>, <http://rf.biz/2018-00-00/18907-prognoz-kursa-dollar-na-2019-god-v>

Вывод: Таким образом, политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

Российская Федерация.

Картина экоекономики. Июль 2019 года.

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

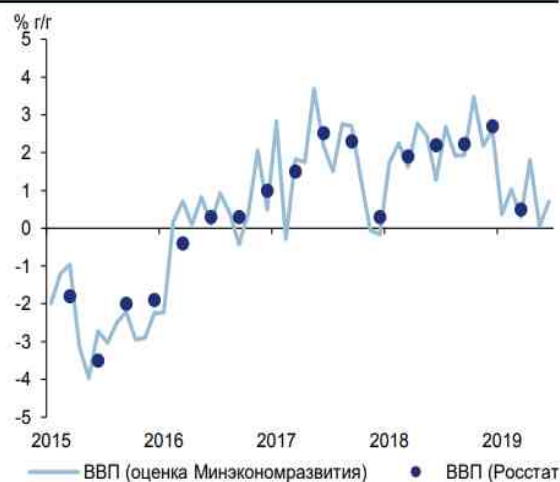
Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост ВВП в июне несколько ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

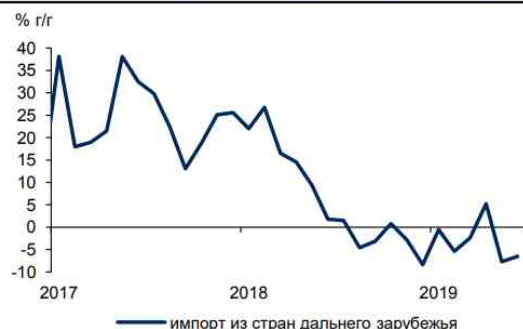
Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1. Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

2. Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.

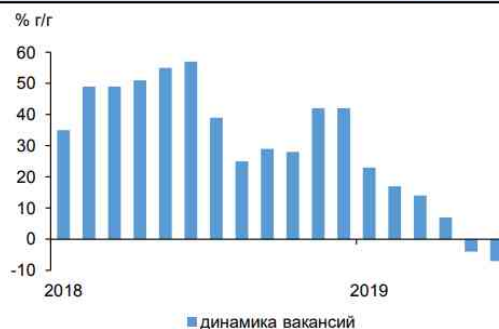
3. Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

Рис. 3. Во 2кв19 резко замедлился рост импорта...



Источник: ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... и числа вакансий на рынке труда



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

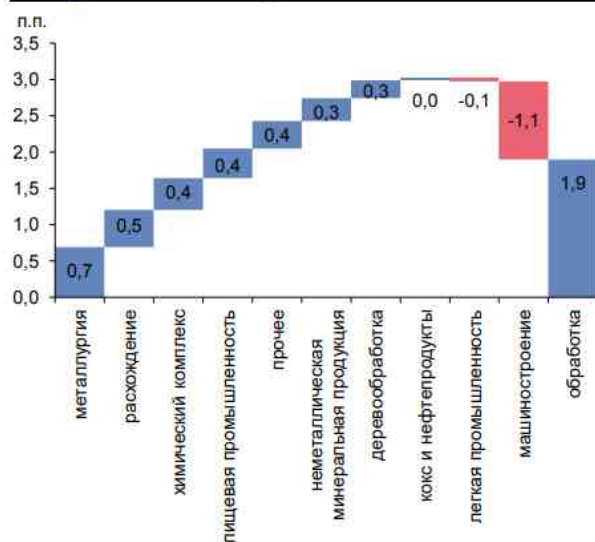
В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство строительных материалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

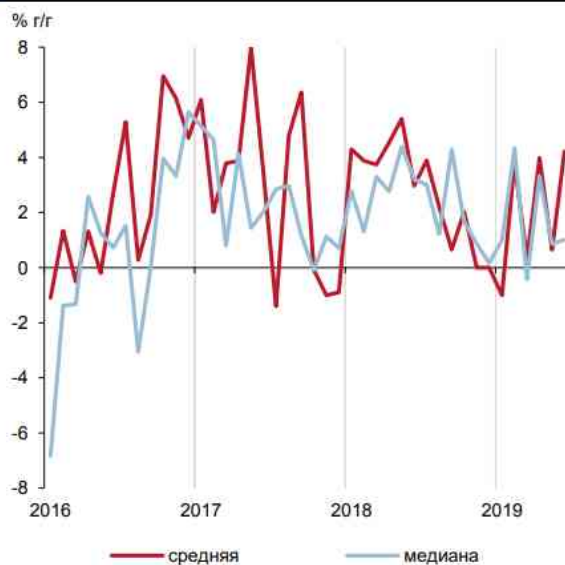
Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

Рис. 5. Динамика обрабатывающих отраслей в январе–июне 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

Рис. 7. Темп роста розничного товарооборота в июне сохранился на уровне мая



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Объем строительных работ с начала года демонстрирует околонулевую годовую динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

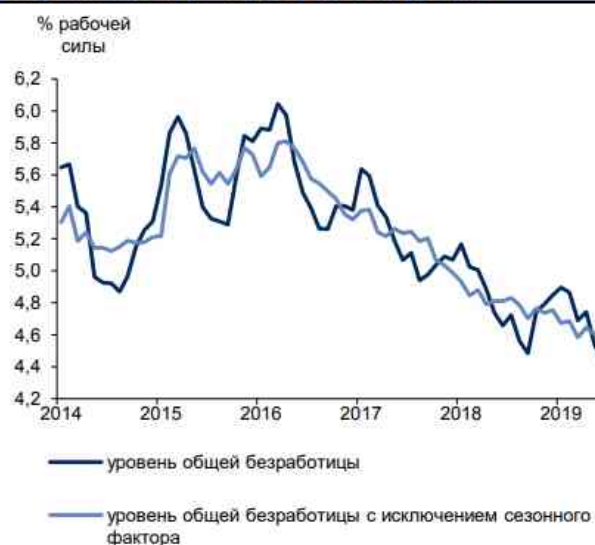
Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

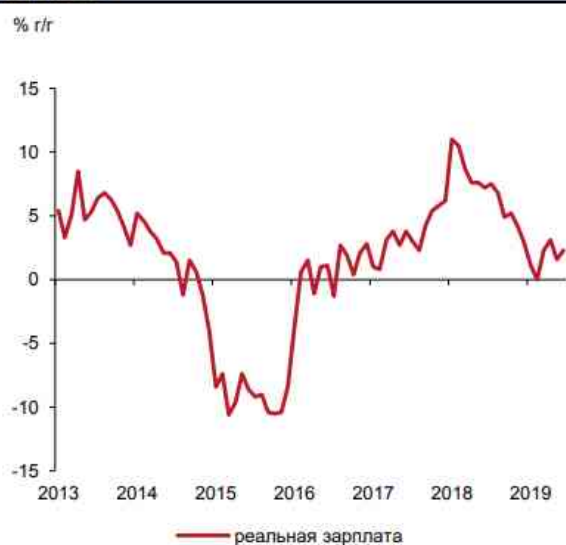
Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Рис. 9. Безработица четвертый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Рост реальных заработных плат по 2 кв19 ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
 Июнь 2019 г. – оценка Росстата

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	4кв18	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	0,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	1,9	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 ³	-2,0	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-0,7	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 ³	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		76,0	
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		72,4	
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		3,6	
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4		59,7	
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».
 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Подготовлено по данным http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, не исключаются.

Ульяновская область

Социально-экономическое положение области в январе-октябре 2018 года.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

млн. рублей

млн. рублей

	Абсолютные данные 2019		В % к соответствующему периоду 2018	
	июнь	1 полуго - дие	июню	1 полуг о - дию
Индекс промышленного производства, %	99,2 ¹⁾	х	105,4	103,0
добыча полезных ископаемых	101,7 ¹⁾	х	98,4	100,0
обрабатывающие производства	97,5 ¹⁾	х	105,7	105,4
обеспечение электрической энерг и- ей, газом и паром; кондиционир о- вание воздуха	113,0 ¹⁾	х	124,1	94,5
водоснабжение; водоотведение, о р- ганизация сбора и утилизации о т- ходов, деятельность по ликвидации загрязнений	108,1 ¹⁾	х	94,8	100,4
Объем отгруженных товаров со б- ственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по “чистым” видам деятельности: ²⁾	23773,6	163079,3	113,6	135,3
добыча полезных ископаемых	805,1	3997,1	126,7	104,3
обрабатывающие производства	20728,0	139641,7	114,3	143,8
обеспечение электрической энерг и- ей, газом и паром; кондиционир о- вание воздуха	1358,5	14862,2	108,3	97,4
водоснабжение; водоотведение, о р- ганизация сбора и утилизации о т- ходов, деятельность по ликвидации загрязнений	882,0	4578,3	99,2	105,9
Оборот розничной торговли	16589 ,8	94961,8	103,0	103,2
Оборот общественного питания	505 ,7	3306,6	102,7	106,3
Объем платных услуг населению	4348,8	29218,2	94,0	100,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности “строительство”	1553,1	11292,3	63,3	83,0
Внешнеторговый оборот, тыс. долларов США за январь -май 2019 года	88867,7	863433,3	140,7	в 2,4 р.
в том числе: экспорт товаров	19052,9	553527,3	95,4	в 4,2 р.

импорт товаров	69814,8	309906,0	161,6	135,2
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	92,4	339,7	146,2	114,5
Индекс потребительских цен, %	100,1 ¹⁾	102,4 ³⁾	105,1	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	99,7 ¹⁾	103,3 ³⁾	106,4	105,8
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций (без организаций с численностью менее 15 человек) в фактических ценах за январь-май 2019 года	-723,6	13497,9	⁴⁾	⁴⁾
Задолженность крупных и средних организаций на 1 июня 2019 года				
Дебиторская	х	125138,6	х	х
Кредиторская	х	182288,0	х	х
Среднесписочная численность работающих в экономике (по полному кругу предприятий), за январь-май 2019 года, тыс. человек	346,7	347,5	100,4	100,0
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 июля 2019 года, тыс. человек	2,9	х	110,4	х
Начисленная средняя заработная плата одного работника за январь-май 2019 года				
номинальная, рублей	31028,6	29353,7	104,7	105,1
реальная	х	х	99,4	99,6
¹⁾ К предыдущему месяцу ²⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста ³⁾ К декабрю предыдущего года ⁴⁾ Рассчитан с учетом изменения круга отчитывающихся предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2018 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов ⁵⁾ Предварительные данные				

По данным сайта http://uln.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/uln/ru/publications/official_publications/

Вывод: Социально-экономические показатели Ульяновской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не исключаются.

Карсунский район

Карсунский район находится на северо-западе Ульяновской области, административный центр — посёлок городского типа Карсун. Численность населения — 31,1 тысяч человек.

Район охватывает 45 населённых пунктов (из них два посёлка городского типа — Карсун и Языково).

Площадь района — 1768,6 км², что составляет 4,8% всей территории Ульяновской области.

Экономическое развитие за 2018 год

Результаты работы в 2018 году в целом положительные, и в этом большой вклад каждого жителя Карсунского района и всех вместе – руководителей и трудовых коллективов предприятий, работников образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, глав городских и сельских поселений района, депутатского корпуса, ветеранов, участников общественных и молодежных организаций, сотрудников средств массовой информации.



1. Средняя заработная плата крупных и средних предприятий в 2018 году возросла по району на 18,7 %, (а по области – на 10,2 %.), она остается на уровне 21 тысячи 670 рублей (по области - 31 тыс. 918 руб.).

Средняя заработная плата в сфере общего образования в 2018 году составила 17163.90 руб., на 5 % выше, чем 2017 году, в сфере дошкольного образования в 2018 году средняя заработная плата составила 13694.50 руб., рост к 2017 году 6 %.

В результате комплекса мер, направленных на исполнение Указов Президента в Карсунском районе средняя заработная плата по педагогическому персоналу на 01.01.2019 года составляет 21978 рублей (91 % к среднеобластной за 2018 год), в том числе по учителям – 22496 рублей. Средняя заработная плата педагогических работников дошкольного образования составляет 16571 рубль (71,6 % к средне областной).

Заработная плата работников муниципальных учреждений культуры и искусства за 2018 год составила 19 572,6 рублей.

Благосостояние жителей района может расти только благодаря крепкой экономике - росту промышленного производства, инвестиций, внешнеторгового оборота, деятельности малого и среднего бизнеса.

По итогам 2018 года:

- отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами - 108,2 % к 2017 году, в среднем по области - 100,4 %;

- отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по промышленному производству - 106,3 % к 2017 году, в среднем по области - 98,2 %;

- темп роста оборота организаций по всем видам экономической деятельности (за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства) составил 113,4 %, а в среднем по области этот показатель составляет 103,2 %;

- наблюдается рост оборота розничной торговли – 116,2 % к уровню 2017 года, в среднем по области - 110,5 %. По обороту розничной торговли на душу населения муниципальное образование «Карсунский район» в рейтинге социально-экономического развития занимает 4 место среди 24

муниципальных районов и городских округов Ульяновской области;

- 3 место в рейтинге по выполнению Плана по созданию новых рабочих мест. За 2018 год создано 438 мест в сельском хозяйстве, промышленности, торговле, сфере услуг (100,7 % к 2017 году). В рамках инвестиционных проектов из этого количества создано 99 рабочих мест, что составляет 22,6 %.

Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя 7083,9 руб.

В районный реестр включено 40 инвестиционных проектов, порядка 10-ти проектов реализовано в 2018 году.

Перспективные проекты, это в первую очередь такие:

Начато формирование промышленной зоны в р.п. Карсун. Определена территория около 20 га, куда подведены коммуникации (газ, вода, электроэнергия). Уже сегодня здесь размещено 12 резидентов: Кондитерская фабрика, 3 цеха по переработке древесины, оптово-розничная база стройматериалов, производство металлических изделий, складские помещения и другое.

В р.п. Карсун начато строительство еще одной кондитерской фабрики, которая будет производить конфеты. Дополнительно будет создано более восьмидесяти рабочих мест, более половины из которых - высокопроизводительные. Кроме того, здесь же предполагается разместить фабрику по выпуску компонентов для кондитерского производства.

Предприятием ООО «КарсМолТранс» организован производственный процесс по переработке сельхозпродукции. На сегодняшний день запущена мельница для производства кормовых смесей. Также дочерним предприятием ООО «КФХ Светлый луч - СА» выкуплен земельный участок в Большепоселковском сельском поселении и запущена свиноводческая ферма на 250 голов.

Крестьянско-фермерское хозяйство Семенова Надежда Васильевна планирует строить ферму по выращиванию крупно-рогатого скота в р.п. Языково.

Доля прибыльных сельскохозяйственных организаций в общем их числе составляет 100 процентов, все они сработали с прибылью.

Сейчас хозяйства работают над поиском путей, когда можно получать прибыль с других источников. В первую очередь, внедрение в производство новых сельскохозяйственных культур, пользующихся сейчас повышенным спросом. Это озимый и яровой рыжик, горчица, лен, подсолнечник нут и соя. Район обеспечил хороший задел под урожай 2019 года. Это и засыпка семян более 100%, посев озимых культур 14,3 тысячи гектаров, вспахана зябь 19,1 тысяча гектаров - выше показателей прошлого года. Яровой сев планируется на площади 23 тысяч 232 га. Для этого разработан рабочий план проведения весенних полевых работ на 2019 год, где подробно прописана структура посевных площадей по каждому хозяйству, потребность в семенах, удобрениях, средствах защиты, горюче-смазочных материалах и потребность в кадрах.

По данным сайта <http://karsunmo.ru/ecor.html>

Вывод: анализируя социально-экономические показатели Карсунского района, оценщики пришли к выводу, что региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не исключаются.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

В зависимости от характеристик объектов недвижимости их можно разделить на три основных группы:

- 1) земля и иные природные объекты,

- 2) здания и сооружения (жилье и нежилые помещения),
- 3) движимые объекты.

В соответствии с правоустанавливающими документами объектами оценки является нежилое здание, расположенное на земельном участке и движимое имущество

1) Для здания:

В зависимости от характера использования недвижимость распределяется на используемую:

- 1) для личных нужд (жилые дома, квартиры дачи, гаражи),
- 2) для коммерческой деятельности (отели, торгово-офисные здания и помещения, магазины и т.п.),
- 3) для производственных целей (склады, фабрики, заводы и т.п.),
- 4) для сельского хозяйства (фермы, сады),
- 5) для специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежат к сегменту коммерческой деятельности.

Наиболее существенным фактором, оказывающим влияние на стоимость данного типа недвижимости является местоположение.

Местоположение

Субъект Российской Федерации, статус населенного пункта.

Инвестиционная привлекательность недвижимости отличается по региону расположения объекта в Российской Федерации, а также по статусу населенного пункта внутри субъекта.

Статусы населенного пункта:

- областной центр;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов
- прочие населенные пункты.

В соответствии с правоустанавливающими документами объект оценки расположен в с. Урено-Карлинское Карсунского района Ульяновской области (прочие населенные пункты).

Таким образом, объект оценки является недвижимостью коммерческого (торгово-офисного) назначения, расположенной в прочих населенных пунктах Ульяновской области.

2) Для земельного участка

Наиболее существенный фактор, оказывающий влияние на стоимость земельных участков - это категория земель, разрешенное использование и местоположение.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории земель и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли.

В зависимости от категории земли земельные участки могут быть:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

Земельный участок, на котором располагается оцениваемый объект, относится к сегменту с категорией земель населенных пунктов.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования земельного участка, на котором располагается оцениваемый объект, принадлежит к сегменту земельных участков с видом разрешенного использования — под коммерческую (торгово-офисную) недвижимость (в том числе придорожный сервис)

Местоположение

Субъект Российской Федерации, статус населенного пункта.

Инвестиционная привлекательность недвижимости отличается по региону расположения объекта в Российской Федерации, а также по статусу населенного пункта внутри субъекта.

Статусы населенного пункта:

- областной центр;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов;
- прочие населенные пункты.

В соответствии с правоустанавливающими документами земельный участок, на котором располагается оцениваемый объект, расположен в с. Урено-Карлинское Карсунского района Ульяновской области (прочие населенные пункты).

Таким образом, земельный участок, на котором располагается оцениваемый объект, является земельным участком с видом разрешенного использования — под коммерческую (торгово-офисную) недвижимость (в том числе придорожный сервис) в прочих населенных пунктах Ульяновской области.

3) Для движимого имущества

Согласно Классификации машин и оборудования, приведенной в источнике: Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбюк Д.В., Маслов С.А., Крайникова Т.В., г. Нижний

Новгород, 2019 г., а также исходя из описания оборудования и анализа его наиболее эффективного использования, Оценщик делает вывод, что оцениваемое оборудование принадлежит к сегменту рынка оборудования газовой отрасли (категории: узкоспециализированное оборудование и средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ).

Вывод: Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в прочих населенных пунктах Ульяновской области; Оцениваемое оборудование принадлежит к сегменту рынка оборудования газовой отрасли (категории: узкоспециализированное оборудование и средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ).

Обзор сегмента рынков, к которому отнесены оцениваемые объекты

В соответствии с п.11в ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 Оценщику необходимо провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Исходя из проведенного АНЭИ в соответствующем разделе настоящего отчета, наиболее эффективным использованием объекта недвижимого имущества является использование его в качестве торгово-офисной недвижимости.

На основании вышесказанного, альтернативное использование объектов Оценщиком не рассматривается.

Далее будет рассмотрен сегмент рынка, к которому отнесен оцениваемый объект:

№ 1 обзор сегмента рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости, расположенной в Ульяновской области

№ 2 обзор сегмента рынка земельных участков под коммерческую (торгово-офисную) недвижимость, расположенных в Ульяновской области

№ 3 обзор сегмента рынка оборудования газовой отрасли (категории: узкоспециализированное оборудование);

Обзор рынка недвижимости Ульяновской области

Рынок коммерческой недвижимости Ульяновской области находится на стадии становления. В основном коммерческая недвижимость в Ульяновской области представлена отдельно стоящими магазинами, коммерческими помещениями.

Статистическая обработка и анализ данных по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Ульяновской области позволяют заключить, что общепринятая в публикациях по сделкам с коммерческой недвижимостью дифференциация стоимости продажи/аренды нежилых, в том числе, - торговых помещений по принципу престижности ее местоположения подтвердилась не в полной мере. Чем выше плотность застройки в пределах эффективного радиуса обслуживания торгового предприятия, тем выше потенциальная выручка торгового предприятия. Если сумма торговой выручки не покрывает всех затрат, в том числе - затрат по покупке или аренде торгового помещения, его приобретение по заявленной продавцом цене или аренда – по заявленной ставке арендной платы теряют смысл.

Современные девелоперы и ритейлеры в качестве основного критерия для вхождения на рынок рассматривают такой показатель, как портрет покупателя: его образ жизни, заработная плата, и

вытекающая отсюда - покупательская способность населения, так называемая денежная масса доходов. При расширении торговых предложений надо представлять, что у населения города просто не хватит материальных ресурсов на приобретение товаров. Сейчас количество коммерческих площадей в области достаточно.

Дополнительным источником выручки коммерческих предприятий может быть более высокий социальный уровень населения в пределах его эффективного радиуса обслуживания, например, за счет заселения вновь построенных домов коммерческими покупателями жилья.

Классификация торгово-офисной недвижимости:

Класс	Описание
A+	Индивидуальный архитектурный проект, новое строительство конца 90-х гг.; современная 4-х канальная система отопления – вентиляции (HVAC), поднятые полы и подвесные потолки (не менее 2,7 метров "чистой" высоты от пола до потолка), эффективная компоновка несущих конструкций и оконных проемов; Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, автономная резервная система отопления; Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видео наблюдения, ресепшн; Подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка; Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления отвечающая международным стандартам; Регистрация договора аренды за счет собственника.
A	Здание - Полностью после реконструкции или новое строительство 90-х гг. по международным стандартам качества. Коммуникации: 2-х канальная централизованная система отопления и вентиляции, высокая мощность силовых коммуникаций, скоростные лифты, подземный гараж и/или наземная охраняемая парковка, оптоволоконные каналы связи высокой емкости, неограниченное число телефонных линий, современная система пожарной сигнализации и пожаротушения; Отличная круглосуточная служба охраны с видео наблюдением, ресепшн. Профессиональная служба эксплуатации здания; расположение - центр города с удобными подъездными путями и развитой инфраструктурой; прямая официальная аренда с регистрацией договора.
B+	Более капитальный ремонт и высокий уровень отделки, кондиционирование (сплит-система, индивидуальное), подвесные потолки, специализированная охрана 24 часа в сутки, опытная служба управления зданием, достаточный набор дополнительных услуг, охраняемая наземная парковка
B	Косметический ремонт с использованием импортных материалов, возможность установки подвесных потолков, охрана 24 часа в сутки, гибкая пропускная система, имеется служба управления офисным центром, недостаточный уровень услуг и удобств, как правило, коридорная система.
C+	Класс C + косметический ремонт офиса и/или коридоров и/или входной группы, вахтер - пропускная система
C	К объектам офисной недвижимости класса «C» относятся объекты, где акцент делается в большей степени на функциональное назначение площадей, чем на имидж. К классу «C» также относятся помещения на первых этажах, в подвалах и полуподвалах жилых домов, расположенных во дворах, без выхода на крупные магистрали; а также площади в зданиях НИИ, административных зданиях промышленных предприятий и организаций (которые давно не ремонтировались, имеют старые коммуникации и несовременную систему управления). Имеют принудительную вентиляцию, коридорную систему, как,

	правило, отсутствует охраняемая парковка
D	Здания, нуждающиеся в реконструкции.

Объект оценки относится к классу С торгово-офисной недвижимости.

ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОГНОЗЫ	в краткосрочном периоде	в среднесрочном периоде	в долгосрочном периоде
Общий прогноз	Положительный		
Ликвидность	Средняя		
Изменение уровня цен	Незначительный рост	Незначительный рост	Незначительный рост
Изменение уровня предложения	На прежнем уровне	Незначительный рост	Незначительный рост
Изменение уровня спроса	Незначительный рост	На прежнем уровне	Незначительный рост

(источники: www.simdom.ru, <http://ulmls.real-estate.ru/main.php>, <http://realtymarket.ru/>
<http://ulmls.real-estate.ru/main.php>, <http://www.avito.ru/ulyanovsk/>, <http://www.kn73.ru/offers/arenda/>
<http://www.ul-praim.ru/rent.html>, <http://www.beboss.ru/kn/ulsk/>,
<http://ru.ners.ru/73/ulyanovsk/kommercheskaya-arenda/>, <http://arenda-ulyanovsk.ru/>)

Диапазоны цен и арендных ставок.

Диапазон средней стоимости предложений 1 кв.м. недвижимости (отдельно стоящих зданий из кирпича или ж/б, общей площадью менее 100 кв.м. и находящихся в удовлетворительном техническом состоянии) торгово-офисного назначения, расположенной в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов, составляет от 3 000,00 руб. до 15 000,00 руб.

Диапазон средней стоимости предложений 1 кв.м. недвижимости (отдельно стоящих зданий из кирпича или ж/б, общей площадью свыше 100 кв.м. и находящихся в хорошем техническом состоянии) торгово-офисного назначения, расположенной в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов, составляет от 10000,00 руб. до 30 000,00 руб.

Средняя стоимость предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов, составляет от 30 до 350 руб. в месяц. Предложения по аренде единичные и носят маловероятностный характер.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка торгово-офисного назначения

В соответствии с п.11в ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 Оценщику необходимо провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Исходя из проведенного АНЭИ в соответствующем разделе настоящего отчета, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве торгово-офисной недвижимости.

На основании вышесказанного, альтернативное использование объекта оценки Оценщиком не рассматривается.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки.

На дату оценки в открытых источниках информации были представлены следующие предложения по продаже недвижимости в рассматриваемом сегменте рынка (принт-скрины интернет-страниц приводятся в приложении к данному отчету):

Предложения по продаже:

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	1633	-	-
Площадь, кв.м.	141,00	140,00	100,00
Цена продажи 1 кв. м., руб.	24 822,70	27 142,86	25 000,00
Цена продажи, руб.	3 500 000,00	3 800 000,00	2 500 000,00
Описание объекта, текст объявления	<p>Продается помещение магазина, общей площадью 141 кв. м. Земельные участки общей площадью 1633 кв. м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первая линия;- центральная улица;- высокий автомобильный трафик;- отдельно стоящее здание;- отдельный вход, запасной выход;- свой санузел, вода;- автономное газовое отопление;- разрешенная мощность 380 кВт;- высота потолков 2, 1-2. 4 м. ; - ремонт;- своя парковка на 20 мест. Земельные участки оформлены отдельными свидетельствами, возможна частичная продажа площадей; 2521 кв. м. , 613 кв. м. , 169 кв. м. , 600 кв. м. Рассмотрим любые ценовые предложения. ----- ----Консультанты по аренде/продаже коммерческой недвижимости. Агентство регионального развития. От собственника. Без комиссии. Специальные условия для агентов по всем нашим объектам. 	<p>Свет 380, газ, вода все есть остальное по телефону торг</p>	<p>Продаю 2х-этажный магазин в центре Николаевки. Проходное место.</p>
Источник информации	https://cre.mirkvartir.ru/203673222/	https://multilisting.su/r-n-sengileevskiy/rp-krasnyy-gulyay/sale-trade/19759381-140-0-m-3800000-rub	https://multilisting.su/ob-ulyanovskaya-r-n-nikolaevskiy/rp-nikolaevka/sale-trade/18049894-100-0-m-2500000-rub-ul-sovetskaya
Дата предложения/публика	10.09.2019	15.07.2019	30.05.2019

ции			
Адрес	обл. Ульяновская, р-н Чердаклинский, с. Енганаево, ул. Новая Деревня	обл. Ульяновская, р-н Сенгилеевский, рп. Красный Гулай, пер. Пионерский, 7	обл. Ульяновская, р-н Николаевский, рп николаевка, ул. Советская, 32а

Характеристики объектов-предложений, указанные в описании, были выявлены при интервьюировании продавцов/риелторов.

	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7
Наименование	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	-	-	122	-
Площадь, кв.м.	140,00	215,00	94,00	61,40
Цена продажи 1 кв. м., руб.	10 714,29	20 651,16	47 872,34	35 830,62
Цена продажи, руб.	1 500 000,00	4 440 000,00	4 500 000,00	2 200 000,00
Описание объекта, текст объявления	Продам или сдам в аренду помещение под СТО (с подъемником). Находится оно рядом с оживленной автомагистралью. В соседнем здании находится магазин автозапчастей "Альянс". Имеется индивидуальное газовое отопление, вода, слив. Установлены подъемные ворота. Стеклопакет. На полу плитка.	Продаю, Меняю или Сдаю в аренду: отдельно стоящее здание в центре с. Большое Нагаткино 215 кв м. - пивной бар с банкетным залом и VIP-номером с камином и финской сауной, имеется кухня. Собственная огороженная территория 10 сот. с летней террасой, мангалом. Видеонаблюдение по периметру и внутри здания. Банкетный зал и VIP-номер полностью укомплектованы мебелью и бытовой техникой, а бар и кухня - оборудованием и посудой. Возможно использование банкетного зала под магазин. Здание и земля в собственности. Все вопросы по телефону.	Продам находящийся в самом центре пгт Новоспасское отдельно стоящий обустроенный магазин, построенный из кирпича, общей площадью 94 кв.м., на участке (в собственности!) 122 кв.м. Год постройки 2008. Цокольный этаж плюс первый этаж. Автономное газовое отопление, ремонт. Документы полностью оформлены, один собственник. 4500 000, рассмотрим варианты торга.	Продается кирпичное здание, перекрытие ж/б плитами, вода, канализация, газовое отопление. Реальному покупателю торг.
Источник информации	Архив объявлений сайта Авито (https://ruads.org) barysh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_m_1760033320	Архив объявлений сайта Авито (https://ruads.org) bolshoe_nagatkino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_nezhiloe_zdanie_s_uchastkom_1583169541	Архив объявлений сайта Авито (https://ruads.org) novospasskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_94_m_1472142173	Архив объявлений сайта Авито (https://ruads.org) novospasskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_94_m_1472142174

Дата предложения/публикации	21.07.2019	27.05.2019	26.02.2019	02.01.2019
Адрес	Ульяновская область, Барыш, улица Ленина, 133	село, Цильнинский район, Ульяновская область, Большое Нагаткино	Ульяновская область, Новоспасский район, посёлок городского типа Новоспасское, площадь Макаренко, 51	Ульяновская область, Кузоватовский район, рабочий посёлок Кузоватово, Октябрьская улица, 22

Характеристики объектов-предложений, указанные в описании, были выявлены при интервьюировании продавцов/риелторов.

Предложения по аренде: На дату проведения оценки Оценщиком не найдено достаточного количества, сопоставимых с объектом оценки, предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов. Предложения по аренде единичные и носят маловероятностный характер.

Характеристика степени активности рынка

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, это рынок опережающего спроса и отстающего предложения. Основными его признаками являются: небольшой разброс цен на сопоставимые между собой объекты недвижимости, достаточное количество участников рынка — как продавцов, так и покупателей, наличие конкуренции на достаточном уровне, достаточно большой объем совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся высоким уровнем спроса.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на сопоставимые между собой объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся большим спросом. Вялый (слабый) рынок – это рынок покупателей, поскольку у них имеется преимущество, обеспечиваемое падением спроса.

Объектом оценки является недвижимость коммерческого (торгово-офисного) назначения. При анализе рынка было установлено, что в рассматриваемом сегменте рынка **имеются предложения по продаже торгово-офисных объектов, многие объекты (на продажу) экспонируются на открытом рынке годами**, что говорит о низкой активности рынка продаж и узких возможностях выбора предложений для потенциальных покупателей.

Таким образом, рассматриваемый сегмент рынка (продаж) обладает признаками неактивного рынка:

- скудная информация о состоянии рынка;
- обзоры и анализ рынка от ведущих аналитиков и участников рынка отсутствуют, либо недостаточно раскрывают позицию рынка;
- большой разброс цен на сопоставимые между собой объекты;
- ограниченное количество предложений, узкие возможности выбора для покупателей
- низкая частота сделок, продолжительный срок экспозиции объектов
- невысокий уровень спроса.

На основании вышеуказанного, Оценщиком сделан вывод о том, что рассматриваемый сегмент рынка продаж на дату оценки является неактивным.

Диапазон цен.

Продажа. Согласно проведенному анализу рынка удельные цены предложений по продаже торгово-офисных объектов, сопоставимых с оцениваемым на дату оценки находятся в диапазоне от 10 700 до 47 900 руб. за 1 кв.м. без учета скидки на торг.

Широкий разброс цен характеризуется зависимостью от местоположения и различиями по основным ценообразующим факторам. Если объект обладает наилучшим набором ценообразующих факторов, то его удельная рыночная стоимость будет близка к верхней ценовой границе данного диапазона. И наоборот: при наихудшем наборе ценообразующих факторов его рыночная стоимость будет близка к нижней ценовой границе, возможно даже выходить за ее пределы.

Аренда. На дату проведения оценки Оценщиком не найдено достаточного количества, сопоставимых с объектом оценки, предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов. Предложения по аренде единичные и носят маловероятностный характер.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными ценообразующими факторами в рассматриваемом сегменте рынка являются:

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none">• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;• условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам, иные условия);• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные условия);• местоположение/уровень деловой активности;• физические характеристики объекта:<ul style="list-style-type: none">• величина объекта;• техническое состояние;• тип объекта (при продаже);• наличие и состав коммуникаций;• наличие и состояние внутренней отделки;• этаж расположения;• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Значения фактора:

- право собственности;
- право аренды.

Виды ограничений (обременений):

- залог (ипотека);
- арест и пр.

Обоснование: Ценоформирование при сдаче в аренду и при продаже объекта недвижимости совершенно разное. Имеется объективная предпосылка о наличии прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором. Валовый рентный мультипликатор —

это отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. Введение тех или иных ограничений объективно снижает рыночную стоимость объекта.

Условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Значения фактора:

- собственные средства;
- заемные средства: кредит, ипотека, рассрочка и др.

Обоснование: Условия финансирования характеризует собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная плата, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные платы выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные платы по кредитам. Платы ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией. (Источник информации: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/29.htm>, «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.).

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам, иные условия)

Значения фактора:

- рыночные (предложение, сделка);
- нерыночные (срочность, вынужденность, банкротство и т.д.)

Обоснование: Условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. (Источник информации: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/29.htm>, «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.).

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр.303-304, значения отношения цен офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости скидки на торг на неактивном рынке:

Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена				
16,50%	15,80%	17,20%	10,20%	22,70%

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные

условия)

Значения фактора:

- на дату оценки;
- в допустимый срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости;
- в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости.

Обоснование: В последние месяцы наблюдается устойчивый рост арендных ставок и соответственно цен на объекты недвижимости, существенно обгоняющий потерю стоимости, обусловленную физическим изнашиванием. В периоды быстрого роста цен на недвижимость за небольшой период эффектом потери стоимости, обусловленной старением, можно пренебречь. Средний срок экспозиции (срок с даты выставления на продажу до даты продажи) по аналогичной недвижимости торгово-офисного назначения составляет в среднем от 3 до 8 месяцев.

Местоположение

Значения фактора:

- Местоположение объекта в пределах области;
- Местоположение объекта в пределах населенного пункта;
- Местоположение относительно красной (первой) линии;
- Уровень деловой активности;
- Проходимость места.

Данный фактор является основным для рассматриваемого типа недвижимости.

Местоположение объекта в пределах области.

Инвестиционная привлекательность недвижимости отличается по региону расположения объекта в Российской Федерации, по статусу населенного пункта внутри субъекта, по району (микрорайону) расположения внутри субъекта.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., значения отношения цен офисно-торговых объектов по области по отношению к самому дорогому району (областной центр):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50	0,39	0,57

Местоположение относительно красной (первой) линии:

Значения фактора:

- первая линия;
- не первая линия (внутриквартально).

Обоснование: данная зависимость подтверждается исследованиями, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., зависимость стоимости по данному ценообразующему фактору составляет:

	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)		Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)	
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	0,73	0,87
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	0,72	0,87

Физические характеристики объекта:

Величина объекта

Обоснование: при анализе имеющихся предложений по продаже была установлена зависимость стоимости коммерческой недвижимости от ее площади. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения составляет:

$$K_s = 1,7316 * S^{-0,129}$$

где: K_s – коэффициент поправки; S – площадь, кв.м. Данная зависимость справедлива для площадей от 50 кв.м., при меньшей площади, согласно вышеуказанному справочнику, корректирующие коэффициенты следующие:

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	100-250	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	250-500	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	500-1000	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	1000-1500	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1500-3000	0,66	0,70	0,76	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	>3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
		0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Технической состояние

Значения фактора:

- хорошее;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное;
- негодное или ветхое.

Обоснование: Данный показатель безусловно оказывает влияние на стоимость недвижимости, т. к. недвижимость находящаяся в хорошем состоянии при прочих равных условиях стоит дороже, чем недвижимость «советской» постройки или тем более недвижимости, для эксплуатации которой требуется проведение ремонтных работ. Это обусловлено сроком экономической жизни здания, необходимостью проведения текущих и капитальных ремонтов. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.:

Техническое состояние	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)		Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)	
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	1,22	1,21	1,23	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовл. состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	0,71	0,69	0,72	0,63	0,79
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовл. состоянии	1,20	1,19	1,21	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовл. состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлет. состоянии	0,72	0,70	0,74	0,64	0,80

Тип объекта

Значения фактора:

- отдельно стоящее здание;
- встроенное помещение без выделенного относящегося к нему земельного участка;
- встроенное помещение с выделенным относящимся к нему земельным участком

Обоснование: При анализе цен предложений по продаже в допустимых срок экспозиции Оценщиком была выявлена зависимость цен предложений продажи от типа объекта. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90	0,83	0,95

Наличие и состав коммуникаций

Значения фактора:

- наличие всех коммуникаций;
- имеется только часть коммуникаций;
- коммуникации отсутствуют.

Под основными коммуникациями понимаются: газоснабжение/отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Обоснование: Организация ведения торгово-офисной деятельности в современных условиях, как правило, требует наличия внутренних сетей коммуникаций. При этом, учитывая тот факт, что эксплуатация торгово-офисных объектов без необходимых энергоресурсов зачастую невозможна, стоимость прокладки новых коммуникаций и получение соответствующих лимитов потребления может составлять значительные суммы.

Наличие и состояние внутренней отделки

Значения фактора:

- без отделки;
- с отделкой, требующей косметического ремонта;
- отделка среднего качества;
- отделка «люкс».

Обоснование: При анализе цен предложений и арендных ставок в допустимых срок экспозиции Оценщиком была выявлена зависимость цен предложений продажи/аренды от качества отделки и ее состояния. Чем выше качество отделки и ее состояние тем выше цена предложения продажи/аренды. Помещения с отделкой в хорошем состоянии имеют удельную стоимость больше, чем помещения без внутренней отделки, где требуется проведение ремонта. Это обусловлено необходимостью денежных вложений на проведение внутренних отделочных работ. согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. зависимость стоимости по данному ценообразующему фактору составляет:

	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)		Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)	
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24	1,14	1,31

Этаж расположения

Значения фактора:

- цоколь;
- первый этаж;
- второй этаж и выше.

Обоснование: Помещения, расположенные на 1 этаже обладают самой высокой коммерческой привлекательностью, что обусловлено высокой проходимостью покупателей, хорошей освещенностью, возможностью удобного размещения рекламы и т. д. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., зависимость стоимости по данному ценообразующему фактору составляет:

Этаж расположения	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)		Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)	
Удельная цена/арендная ставка					
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74	0,62	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86	0,78	0,91

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Значения фактора:

- В составе объекта имеется движимое имущество;
- В составе объекта движимое имущество отсутствует.

Обоснование: согласно п. 2 ст. 130 Гражданского кодекса РФ вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Как правило, предложения по продаже определенной недвижимости не подразумевают продажу в его составе иных объектов, за исключением случаев, когда объектом продажи выступает комплекс зданий и

сооружений. Таким образом, цена сделки, связанной с отчуждением недвижимого имущества, формируется исходя из самостоятельных рассуждений и предположений продавца.

Объект недвижимости может быть выставлен на продажу с учетом стоимости движимого имущества. В связи с отсутствием достоверной информации о ценах такого имущества в составе недвижимости для применения поправок, выбираются объекты-аналоги выставленные на продажу без его учета.

Следовательно в рамках настоящего отчета расчет стоимости недвижимости проводится без учета движимого имущества.

Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость в рассматриваемом сегменте рынка отсутствуют.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В сегменте торгово-офисной недвижимости Ульяновска находят отражение основные тенденции региональных рынков российских городов. Сегмент, столь привлекательный в недавнем времени для инвестиционных фондов и девелоперских компаний, приближается к своей предельной точке насыщения.

Рынок торгово-офисной недвижимости в г. Ульяновске представлен недвижимостью всех классов с разной дифференциацией по районам города.

В рассматриваемом сегменте рынка имеются предложения по продаже/аренде торгово-офисных объектов, многие объекты (на продажу) экспонируются на открытом рынке годами, что говорит о низкой активности рынка продаж и узких возможностях выбора предложений для потенциальных покупателей.

Спрос, предложение и торговая активность в сегменте рынка аренды с наличием широкого спектра разноплановых объектов по запросам арендаторов значительно превышает аналогичные показатели на рынке купли-продажи недвижимости.

На основании вышеуказанного, Оценщиком сделан вывод о том, что рассматриваемый сегмент **рынка продаж на дату оценки является неактивным, сегмент рынка аренды - активным.**

Диапазон цен.

Продажа. Согласно проведенному анализу рынка удельные цены предложений по продаже торгово-офисных объектов, сопоставимых с оцениваемым на дату оценки находятся в диапазоне от 10 700 до 47 900 руб. за 1 кв.м. без учета скидки на торг.

Аренда. На дату проведения оценки Оценщиком не найдено достаточного количества, сопоставимых с объектом оценки, предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов. Предложения по аренде единичные и носят маловероятностный характер.

Широкий разброс цен характеризуется зависимостью от местоположения и различиями по основным ценообразующим факторам. Если объект обладает наилучшим набором ценообразующих факторов, то его удельная рыночная стоимость будет близка к верхней ценовой границе данного диапазона. И наоборот: при наихудшем наборе ценообразующих факторов его рыночная стоимость будет близка к нижней ценовой границе, возможно даже выходить за ее пределы.

На дату оценки на рассматриваемом сегменте рынка существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

Срок экспозиции – это время, которое рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Средний период экспозиции

объектов, относящихся к сегменту коммерческой недвижимости, составляет от 3 до 8 месяцев. Срок экспозиции объекта оценки определяется оценщиком исходя из анализа его ликвидности.

Ликвидность объектов – способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать объект по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1 — 2	3 — 8	9 — 18

Оценщиками проведен анализ ликвидности объекта оценки по следующим факторам, влияющим на ликвидность объекта:

Факторы	Значение фактора для объекта оценки	Повышающие	Типичные	Понижающие
Факторы со стороны действующего спроса на сегменте рынка	Объект оценки относится к объектам торгово-офисного назначения. Расположен в прочем населенном пункте Ульяновской области, находится в хорошем техническом состоянии.			
Факторы со стороны существующего предложения на сегменте рынка	В районах, сопоставимых по уровню ценообразующих факторов с объектом оценки, имеется несколько предложений по продаже аналогичной недвижимости.			
Правовые факторы	Правовых факторов, снижающих ликвидность объекта оценки, не выявлено. Все необходимые технические и правоустанавливающие документы на оцениваемый объект имеются.			
Технологические факторы	Негативных технологических факторов не выявлено			

По результатам анализа ликвидности оценщик пришел к выводу, что наиболее вероятный период времени, за который объект оценки может быть реализован при адекватном маркетинге на свободном рынке по рыночной стоимости, находится в диапазоне 3-8 месяцев. Наблюдая за публикациями в средствах массовой информации, можно увидеть, что объявления о продаже одних и тех же объектов достаточно регулярно появляются в течение нескольких месяцев. Возможный временной период оформления сделки купли-продажи после нахождения покупателя составляет около 1-2 месяцев.

Обзор рынка земельных участков Ульяновской области

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В последнее время законодателем предпринято ряд попыток по упорядочению регулирования рынка земли, учитывая ее значение как основы жизни и деятельности человека.

В целях развития и регулирования рынка земли органами исполнительной и законодательной власти Ульяновской области принимаются новые и изменяются действующие нормативные акты:

- Закон Ульяновской области от 17 ноября 2003 г. №059-ЗО «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» (с изменениями).
- Закон Ульяновской области от 2 июня 2006 г. №79-ЗО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Ульяновской области» (с изменениями).
- Закон Ульяновской области от 2 ноября 2005 г. №104-ЗО «О порядке и условиях предоставления информации о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков

для государственных или муниципальных нужд в связи с их предоставлением для строительства).

- Постановление Правительства Ульяновской области от 25 июля 2006 г. №237 «О мерах по реализации Закона Ульяновской области от 02.06.2006 N 79-ЗО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Ульяновской области» (с изменениями).

- Постановление Правительства Ульяновской области от 25 декабря 2007 г. №510 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (с изменениями).

Оценка стоимости земли невозможна без четкого позиционирования конкретного земельного участка в соответствии с его правовым статусом, физическими и технологическими свойствами.

Прежде всего рынок земельных участков можно разделить по признаку наличия улучшений на:

- застроенные;
- незастроенные.

Рынок застроенных земельных участков характеризуется тем, что осуществляется продажа единого объекта недвижимости. При этом априори подразумевается, что свойства земельного участка (правовые - категория, разрешенное использование, вид собственности, правомочия владения; физические — площадь, конфигурация, степень застройки; технологические — наличие коммуникаций) оказывают непосредственное влияние на стоимость единого объекта, как впрочем и аналогичные свойства улучшений. Таким образом, определение стоимости застроенного земельного участка, как отдельного объекта права носит условный характер и производится путем применения косвенных методов исследования. При этом, стоимость такого земельного участка будет в любом случае представлять собой часть стоимости единого объекта, не представляющей, с учетом существующей правоприменительной практики, отдельной самостоятельной ценности. Некоторым исключением из этого правила могут служить земельные участки застроенные улучшениями, не отвечающими наилучшему и наиболее эффективному использованию. В таких случаях стоимость земельного участка приближается к стоимости единого объекта недвижимости, а может в некоторых случаях и превышать его.

Тем не менее, при определении стоимости застроенного земельного участка участники рынка исходят из предположения, что она стремится к стоимости незастроенного участка, обладающего аналогичным набором свойств.

Учитывая особый правовой статус земли и политику государства в сфере регулирования порядка ее использования, рынок незастроенных земельных участков необходимо, прежде всего, дифференцировать исходя из назначения земельного участка. При этом рынок подразделяется исходя не из формального отнесения земельного участка к той или иной категории и виду разрешенного использования, а из конкретных вариантов использования. Это обусловлено тем фактом, что земельные участки из различных категорий могут иметь схожее разрешенное использование, при этом стоимость таких участков для конечного потребителя будет одинакова.

Таким образом, незастроенные земельные участки по назначению можно подразделить на:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли под производственно-складскую застройку;
- земли под коммерческую/торгово-офисную застройку;
- земли под жилую застройку;
- земли под специальную застройку.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка земельных участков под недвижимость коммерческого (торгово-офисного) назначения

В соответствии с п.11в ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 Оценщику необходимо провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Исходя из проведенного АНЭИ в соответствующем разделе настоящего отчета, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве недвижимости коммерческого (торгово-офисного) назначения.

На основании вышесказанного, альтернативное использование объекта оценки Оценщиком не рассматривается.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки.

Сегмент рынка земельных участков под недвижимость коммерческого (торгово-офисного) назначения в Ульяновской области на дату оценки был представлен в открытых источниках информации незначительным количеством предложений по продаже.

Предложения по продаже:

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.	237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.	2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Описание объекта/текст объявления	Продается земельный участок, площадью 10000кв.м.-1 га- промназначения- 15 км до города . Земельный участок- 100 соток (1 га)- разрешен. вид использования -под строительство придорожного автосервиса и комплекса автом. услуг(мотеля, кафе, СТО , автомойки, стоянки , АЗС и т.д.) на федеральной трассе Ульяновск - Самара (100м. до пос.Чердаклы из Ульяновска) - в собственности. Электричество на участке, газ недалеко. ТОРГ. Рассмотрим ваши предложения. Кадастровый номер 73:21:210701:10;	Продам земельный участок 9062 кв. м., расположенный рядом с дорогой, при въезде в село Криуши, в шаговой доступности залив реки Волги, излюбленное место отдыхающих. В селе есть судоремонтный завод, агропромышленные предприятия. Виды разрешенного использования участка: инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства. На участке расположена КАЗС (контейнерная автозаправочная станция) в рабочем состоянии. Продажа возможна как участка отдельно, так и вместе с	Продам земельный участок, первая линия от дороги, между СТО и Роснефтью. Участок в собственности, все документы на руках. Кадастровая стоимость 1734276 руб. срочно, без торга. Все вопросы по телефону

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
	Поможем в оформлении необходимых документов на строительство.	КАЗС (цена с КАЗС 2 млн. руб)	
Источник информации	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления cherdakly/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1032831025, т. 89176282528	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления novoulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_1355702010, т. 89022459912	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления karsun/zemelnye_uchastki/uchastok_12.7_sot._promnaznacheniya_1368768399, т. 89991942052
Дата предложения	06.04.2019	07.03.2019	13.04.2019
Адрес/описание местоположения	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, с. Криуши	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова
Кадастровый номер (если установлен)	73:21:210701:10	73:19:110901:1571	не требуется для расчетов

Характеристики объектов-предложений, указанные в описании, были выявлены при интервьюировании продавцов/риелторов.

Предложения по аренде:

Предложений по аренде земельных участков под коммерческую недвижимость, расположенных в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов Оценщиком на дату проведения оценки не выявлено.

Характеристика степени активности рынка

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, это рынок опережающего спроса и отстающего предложения. Основными его признаками являются: небольшой разброс цен на сопоставимые между собой объекты недвижимости, достаточное количество участников рынка — как продавцов, так и покупателей, наличие конкуренции на достаточном уровне, достаточно большой объем совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся высоким уровнем спроса.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на сопоставимые между собой объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся большим спросом. Вялый (слабый) рынок – это рынок покупателей, поскольку у них имеется преимущество, обеспечиваемое падением спроса.

Объектом оценки является земельный участок под недвижимость коммерческого (торгово-офисного) назначения. При анализе рынка было установлено, что в рассматриваемом сегменте рынка **имеется незначительное количество предложений по продаже земельных участков под торгово-офисные объекты, многие объекты экспонируются на открытом рынке годами**, что говорит о низкой активности рынка и узких возможностях выбора предложений для потенциальных покупателей.

Таким образом, рассматриваемый сегмент рынка обладает признаками неактивного рынка:

- скудная информация о состоянии рынка;
- обзоры и анализ рынка от ведущих аналитиков и участников рынка отсутствуют, либо недостаточно раскрывают позицию рынка;

- большой разброс цен на сопоставимые между собой объекты;
- ограниченное количество предложений, узкие возможности выбора для покупателей
- низкая частота сделок, продолжительный срок экспозиции объектов
- невысокий уровень спроса.

На основании вышеуказанного, Оценщиком сделан вывод о том, что рассматриваемый сегмент рынка на дату оценки является неактивным.

Диапазон цен.

Продажа. Согласно проведенному анализу рынка удельные цены предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым находятся в диапазоне от 165 до 315руб. за 1 кв.м. без учета скидки на торг.

Аренда. Предложения по аренде земельных участков под недвижимость коммерческого (торгово-офисного) назначения на дату оценки Оценщиком не выявлены.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными ценообразующими факторами земельных участков, расположенных в городе Ульяновске, под недвижимость коммерческого (торгово-офисного) назначения, категория земель: земли населенных пунктов являются:

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)
<ul style="list-style-type: none">• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия);• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);• вид использования и (или) зонирование;• местоположение объекта;• физические характеристики объекта (свойства земельного участка)<ul style="list-style-type: none">- величина земельного участка;- форма земельного участка;- рельеф земельного участка;- наличие и состав коммуникаций;- наличие и качество подъездных путей;• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;• другие характеристики (элементы).

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Значения фактора:

- право собственности;
- право аренды

Виды ограничений (обременений):

- залог (ипотека);
- арест

Обоснование: Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав является одним из основных ценообразующих факторов при оценке недвижимости. Объекты

находящиеся на праве собственности имеют стоимость значительно выше, чем объекты находящиеся в аренде. Также стоит отметить, что право аренды при продаже подразумевает продажу переуступки прав на объекты недвижимости, а при определении стоимости права аренды (права временного пользования) подразумевает определение арендной ставки при сдаче объекта в аренду.

Зависимость цен объектов при продаже права собственности и права аренды отражена в исследованиях, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.:

- среднее значение отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,85.
- среднее значение отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,77.

Возможен также учет вида права на земельный участок через выкупную стоимость земельного участка.

Введение тех или иных ограничений объективно снижает рыночную стоимость объекта. Ограничения, связанные с ипотекой, не подразумевают введение корректировок, т.к. рыночная стоимость недвижимости с данным ограничением уже учитывает скидку. Ограничения связанные с арестом недвижимости снижают рыночную стоимость.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Значения фактора:

- собственные средства;
- заемные средства: кредит, ипотека, рассрочка и др.

Обоснование: Условия финансирования характеризует собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией. (Источник информации: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/29.htm>, Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р), «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.)

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия)

Значения фактора:

- рыночные (предложение, сделка);
- нерыночные (срочность, вынужденность, банкротство и т. д.)

Обоснование: Условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. (Источник информации: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/29.htm>, «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.)

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., значение скидки на торг на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку стр. 279-280:

Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена				
18,0%	17,0%	19,1%	11,40%	24,70%

Согласно вышеуказанному источнику среднее значение (что наиболее соответствует ситуации на рассматриваемом сегменте рынка на дату оценки) скидки на цены земельных участков под объекты придорожного сервиса на неактивном рынке составляет 17,10%.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия)

Значения фактора:

- на дату оценки;
- в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка;
- в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка.

Обоснование: Средний срок экспозиции (срок с даты выставления на продажу до даты продажи) по земельным участкам коммерческого назначения, расположенных в районах со средним уровнем деловой активности составляет в среднем от 3 до 8 месяцев, при этом цена предложений выставленных земельных участков не увеличивалась, в отдельных случаях уменьшалась. Уменьшение цены предложения по отдельным объектам по мнению специалистов, представителей ведущих агентств недвижимости Ульяновска (ООО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78), объяснялось отсутствием у собственников четкого понимания относительно реальной стоимости земель и изначальным завышением стоимости.

Вид использования и зонирование

В соответствии с Генеральным планом города Ульяновска выделены следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны,

- общественно-деловые зоны,
- производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры,
- сельскохозяйственные зоны,
- зоны рекреационного назначения,
- зоны особо охраняемых территорий,
- зоны специального назначения.

Земельные участки под торгово-офисную недвижимость расположены в общественно-деловых зонах, либо жилых зонах.

Местоположение

Инвестиционная привлекательность недвижимости отличается по региону расположения объекта в Российской Федерации, а также по статусу населенного пункта внутри субъекта.

Статусы населенного пункта:

- областной центр;
- городские округа, за исключением областного центра;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов;
- прочие населенные пункты.

Обоснование: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 81-82, отношение цен земельных участков по районам города по отношению к областному центру:

под индустриальную застройку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54	0,4	0,61

под офисно-торговую застройку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,39	0,59

Обоснование: Оптимальность местоположения для земельных участков **под объекты придорожного сервиса** характеризуется уровнем деловой активности, который в свою очередь

зависит от потока потенциальных потребителей услуг дорожного сервиса. Внутри городов данный показатель будет находиться на максимальном уровне ввиду того, что транспортные потоки внутри города больше, чем вне его.

Так как в исследованиях, в т.ч. справочнике Лейфер Л.А. нет прямых данных по зависимости стоимости от статуса населенного пункта для участков под придорожный сервис, то возможно рассмотреть корректировку на уровне среднего значения между производственным и торговым назначением (как оптимальное значение для подобного рода объектов). Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. коэффициенты составят:

	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под индустриальное строительство	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под торгово-офисное	Среднее значение рассчитанное оценщиком
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,81
Райцентр с развитой промышленностью	0,72	0,72	0,72
Райцентр сельскохозяйственных районов	0,60	0,61	0,61
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,5

- Тип трассы (для участков в области)
 - федеральная;
 - территориальная;
 - основная городская автодорога;
 - прочие;

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., цена земельных участков от типа трассы представлена матрицей коэффициентов (стр.232 Справочника):

Цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		Аналог			
		Вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	Вдоль основных городских автодорог	Вдоль территориальных автодорог	Вдоль федеральных автодорог
Объект оценки	Вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,00	0,85	0,83	0,78
	Вдоль основных городских автодорог	1,17	1,00	0,97	0,91
	Вдоль территориальных автодорог	1,21	1,03	1,00	0,95
	Вдоль федеральных	1,29	1,10	1,07	1,00

	автодорог				
--	-----------	--	--	--	--

Физические характеристики объекта (свойства земельного участка):

Величина объекта

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (1 кв. м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Согласно представленной в исследованиях, в т.ч. справочнике Лейфер Л.А. зависимости удельной стоимости от величины для участков, оценщик счел возможным рассмотреть корректировку на уровне среднего значения между производственным и торговым назначением, как оптимальное значение для объектов под придорожный сервис по дискретной зависимости (по диапазонам площадей).

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., значение корректировки составляет:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Форма земельного участка

Значения фактора:

- многоугольная, типичная для размещения торгово-офисных объектов недвижимости;
- нетипичная форма земельного участка.

Обоснование: Форма земельного участка обычно обусловлена потребностями собственника недвижимости, расположенной на земельном участке и границами соседних земельных участков. В большинстве своем форма земельного участка является типичной для размещения коммерческой (административной, торговой, офисной) недвижимости, за исключением случаев выделения земельных участков под специфическую застройку (автомобильную и железную дорогу, линии коммуникаций: ЛЭП, газопроводы, теплотрассы и т.п.)

Рельеф земельного участка

Значения фактора:

- спокойный ровный;
- Большие склоны, овраги, оползневые зоны, не позволяющие эффективно использовать

земельный участок для строительства недвижимости производственно-складского назначения.

Обоснование: Организация коммерческой (административной, торговой, офисной) деятельности предполагает обычно ровного горизонтального пола, что при больших перепадах высот на земельном участке требует повышенных затрат на строительство объектов по сравнению с ровными земельными участками. Строительство и эксплуатация объектов в оползневой зоне практически невозможны из-за высокого риска разрушения объектов.

Наличие и состав коммуникаций

Значения фактора:

- наличие коммуникаций на участке
- наличие точек доступа по границам с возможностью подключения к ним;
- наличие точек доступа подключения коммуникаций в значительном удалении от участка или отсутствие вообще.
 - Под коммуникациями понимаются:
 - газоснабжение/отопление,
 - электроснабжение,
 - водоснабжение,
 - канализация.

Обоснование: Организация торговли/размещение людей (офисы), как правило, требует наличие, как внутренних сетей коммуникаций, так и возможностей подключений к наружным сетям. При этом, учитывая тот факт, что эксплуатация торгово-офисных объектов без необходимых энергоресурсов зачастую невозможна. Для свободных земельных участков ценообразующим фактором является возможность подключения к необходимым коммуникациям и наличия точек подключения. Стоимость участка зависит от того, какие коммуникации необходимо провести для данного объекта и откуда их придется тянуть.

Наличие и качество подъездных путей

Значения фактора:

- наличие подъездных путей (асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии) с возможностью подъезда круглогодично;
- отсутствие возможности подъезда круглогодично.

Обоснование: По данным представителей ведущих агентств недвижимости Оренбургской области и анализу имеющихся предложений по продаже земельных участков на дату оценки и в допустимый срок экспозиции, была выявлена зависимость стоимости от наличия и качества подъездных путей. В рамках данного отчета рассматривались объекты расположенные в промышленных зонах города с хорошими подъездными путями — асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Основной экономической характеристикой для земельного участка под коммерческую (торгово-офисную) недвижимость является местоположение (описание ценообразующего фактора указано выше).

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Значения фактора:

- В составе объекта имеется движимое имущество;
- В составе объекта движимое имущество отсутствует.

Обоснование: согласно п. 2 ст. 130 Гражданского кодекса РФ вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Как правило, предложения по продаже определенной недвижимости не подразумевают продажу в его составе иных объектов, за исключением случаев, когда объектом продажи выступает комплекс зданий и сооружений. Таким образом, цена сделки, связанной с отчуждением недвижимого имущества, формируется исходя из самостоятельных рассуждений и предположений продавца. Типичным условием при продаже земельных участков, является отсутствие в объекте продажи движимого имущества.

Другие ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков в рассматриваемом сегменте рынка отсутствуют.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте объекта оценки

Предложений по продаже земельных участков под коммерческую недвижимость в районных центрах и прочих населенных пунктах Ульяновской области небольшое количество, сделки единичны. При анализе информационных изданий и справочников (<http://www.avito.ru/ulyanovsk/>, <http://www.simdom.ru/search/>, <http://ulmls.real-estate.ru/>, <http://www.beboss.ru/>, <http://www.domofond.ru/>) на дату оценки, было выявлено, что рынок земельных участков, разрешенное использование: под коммерческую недвижимость, в Ульяновской области весьма ограничен.

Диапазон средней стоимости предложений 1 кв.м. земельных участков под коммерческую недвижимость, расположенных в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов, составляет от 100-1000 руб. Значительный диапазон цен предложений объясняется значительной зависимостью стоимости земельных участков от местоположения, площади и уровня деловой активности.

Предложений по аренде земельных участков под коммерческую недвижимость, расположенных в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов Оценщиком на дату проведения оценки не выявлено.

Величина спроса и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическим (местонахождение объекта на территории города, области) и историческим (дома разного периода постройки) факторами; состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т.д.).

Обзор состояния сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений сегмента рынка оборудования газовой отрасли (категории: узкоспециализированное оборудование и средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ).

Спрос и предложение на оборудование, аналогичное оцениваемому, обзор цен, диапазоны стоимости.

Первичный рынок

Первичный рынок для части объектов (поз. 1-7, 20-22) развит. Модели оцениваемых объектов или схожие по основным характеристикам выпускаются в настоящее время.

Первичный рынок для части объектов (поз. 9-19) не развит. Модели оцениваемых объектов не выпускаются в настоящее время или выпускаются модели отличающиеся от объектов оценки комплектацией и основными характеристиками.

Вторичный рынок

Вторичный рынок объектов оценки не развит. На вторичном рынке отсутствует достаточное число предложений о продаже объектов аналогичных оцениваемым.

Ценовой диапазон по имеющимся в продаже объектов, характеристики и набор опций которых сопоставимы с характеристиками объектов оценки, на территории России составляют:

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Ценовой диапазон	
			Первичный рынок	Вторичный рынок
1	Емкость для СУГ 50 м3	00-000129	1 400 000,00 — 1 750 000,00	Не представлен
2	Емкость для СУГ 50 м3	00-000130	1 400 000,00 — 1 750 000,00	Не представлен
3	Емкость для СУГ 50 м3	00-000131	1 400 000,00 — 1 750 000,00	Не представлен
4	Емкость для СУГ 50 м3	00-000132	1 400 000,00 — 1 750 000,00	Не представлен
5	Емкость для СУГ 50 м3	00-000133	1 400 000,00 — 1 750 000,00	Не представлен
6	Емкость для СУГ 50 м3	00-000134	1 400 000,00 — 1 750 000,00	Не представлен
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	00-000128	500 000,00 — 1 000 000,00	Не представлен
20	ГРК УЗСГ-01	00-000147	80 000,00 — 100 000,00	Не представлен
21	ГРК УЗСГ-01	00-000148	80 000,00 — 100 000,00	Не представлен
22	Насос Z-2000	00-000149	170 000,00 — 250 000,00	Не представлен

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены в рассматриваемых сегментах рынка.

Основными ценообразующими факторами являются:

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)	
•	передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
•	условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
•	условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия);
•	условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
•	физические характеристики объекта: <ul style="list-style-type: none"> • марка и модель объекта, • техническое состояние, • технические характеристики (определяются для каждого вида индивидуально),
•	другие характеристики (элементы).

Если объект обладает наилучшим набором ценообразующих факторов (Модель пользующаяся спросом в очень хорошем техническом состоянии, с небольшим сроком эксплуатации, с высокой производительностью), то его рыночная стоимость будет близка к верхней ценовой границе диапазона цен для данного сегмента рынка. И наоборот: при наихудшем наборе ценообразующих факторов (Модель снятая с производства в предельном техническом состоянии, с большим сроком

эксплуатации, с низкой производительностью), то его рыночная стоимость будет близка к нижней ценовой границе ценового диапазона на данном сегменте рынка.

Условия финансирования

Значения фактора:

- собственные средства;
- заемные средства: кредит, рассрочка и д.р.

Обоснование: Условия финансирования характеризует собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств. Цены сделки для разных объектов могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование покупки оборудования с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией. (Источник информации: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/29.htm>, «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.)

Условия продажи

Значения фактора:

- рыночные (предложение, сделка);
- нерыночные (срочность, вынужденность, банкротство и т. д.).

Обоснование: В условиях развитого рынка и большой конкуренции на вторичном и первичном рынках присутствует составляющая торга. При оценке в качестве исходной информации, как правило, используется цены предложений, которые необходимо корректировать на торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены значения скидок «на торг» для различных групп машин и оборудования.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки "на торг" в %.

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9

Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2
---------------------------------	----	------	------

Границы расширенного интервала для скидки "на торг" в %.

Группа	Среднее значение	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	5,4	13,7
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4
Железнодорожный и водный транспорт	12	7,5	17,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	7,3	15,8
Узкоспециализированное оборудование	14	8,9	19,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	7,9	17,1
Электронное оборудование	14	8,1	19,5
Инструменты, инвентарь, приборы	13	7,8	18,6

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.) В таблицах приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки "при переходе на вторичном рынок" в %.

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,30	10,70
Спецтехника узкого применения	12,5	11,50	13,60
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,30	12,50
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,40	12,20
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,30	14,70
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,10	13,10
Электронное оборудование	14,5	13,30	15,70
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,40	16,00

Границы расширенного интервала для скидки "при переходе на вторичном рынок" в %.

Группа	Среднее значение	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	6,1	13,9
Спецтехника узкого применения	12,5	8,1	17,0
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	7,2	15,6
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	7,5	15,1
Узкоспециализированное оборудование	13,5	8,9	18,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	7,7	16,6
Электронное оборудование	14,5	9,7	19,3

Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	9,6	19,7
---------------------------------	------	-----	------

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбик Д.В., Маслов С.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г.

Время предложения/продажи объекта

Значения фактора:

- на дату оценки;
- в нормальный срок реализации (экспозиции), в течении которого не происходило изменение стоимости;
- в срок, в течении которого происходило изменение стоимости.

Обоснование: Срок экспозиции объекта оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Вид права

Значения фактора:

- право собственности;
- право аренды.

Обоснование: В основном на рынке имеются предложения по продаже оборудования, находящегося в собственности, также в отдельных случаях продается оборудование, находящееся на праве аренды (лизинг).

Марка и модель объекта

Обоснование: На рынке представлено огромное количество разнообразных машин и оборудования, отличающегося марками, моделями. Компании-производители из разных стран имеют различные производственно-технологические особенности. Продукция одних производителей более востребована на рынке, продукция других — менее. Кроме того, различные виды объектов из года в год постоянно модифицируются и вытесняют старые модели с рынка, так как обладают лучшим набором технических характеристик. Все это, безусловно, влияет на стоимость объекта.

Техническое состояние

Значения фактора:

- новое;
- очень хорошее;
- хорошее;
- удовлетворительное;
- условно пригодное;
- неудовлетворительное;
- условно пригодное с истекшим сроком службы;
- неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни
- негодное к применению или лом;

Обоснование: Данный показатель безусловно оказывает влияние на стоимость машин и оборудования, т. к. оборудование находящееся в хорошем состоянии при прочих равных условиях стоит дороже, чем оборудование, для эксплуатации которого требуется проведение ремонтных работ. Это обусловлено необходимостью проведения текущих и капитальных ремонтов.

Техническое состояние старых машин и оборудования, имеющего большой срок эксплуатации, часто определяется методом экспертизы состояния согласно Шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования (Источник: Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке из рыночной стоимости: Учебное пособие. - М.: «Российское общество оценщиков», 2002 — 241 с.: ил. (Сер. «Энциклопедия оценки»)).

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Технические характеристики (определяется для каждого вида индивидуально).

Обоснование: Данный показатель безусловно оказывает влияние на стоимость машин и оборудования, т.к. различные их виды имеют основную ценообразующую техническую характеристику или особенности комплектации (тип кузова, тип двигателя, мощность двигателя, рабочий объем двигателя и т.п.).

Стоимость шеф-монтажных и пусконаладочных работ.

Обоснование: Для эксплуатации некоторых объектов машин и оборудования необходимы дополнительные затраты на монтаж и пусконаладочные работы, которые могут быть как включены в первоначальную стоимость, так и быть дополнительными. На вторичном рынке данные объекты, как правило, продаются без учета данных затрат. Учитывая цель оценки, например, для купли-продажи или для залога стоимость объектов должна быть без затрат на монтаж и пусконаладочные работы, а для расчета аренды наоборот должна включать их (учитывая условия договора). Расчет данных затрат производится, как правило, в процентах от стоимости нового объекта. Ниже приведены значения затрат на монтаж и демонтаж для различных групп машин и оборудования.

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж С_{мт} в %.

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	16	14,2	18,6
Серийное оборудование широкого профиля	13	11,6	14,4
Узкоспециализированное оборудование	20	17,8	21,8
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18	16,2	20,7

Значения расширенных интервалов затрат на монтаж С_{мт} в %.

Группа	Среднее	Расширенный интервал
--------	---------	----------------------

	значение	мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	16	9,7	23,0
Серийное оборудование широкого профиля	13	7,1	18,8
Узкоспециализированное оборудование	20	11,7	27,9
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18	11,4	25,6

Средние значения и доверительные интервалы затрат на демонтаж Сдм в %.

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	11	9,5	12,4
Серийное оборудование широкого профиля	10	8,4	11,0
Узкоспециализированное оборудование	13	11,7	14,9
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,1	14,3

Значения расширенных интервалов затрат на демонтаж Сдм в %.

Группа	Среднее значение	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	11	6,5	15,4
Серийное оборудование широкого профиля	10	5,7	13,7
Узкоспециализированное оборудование	13	8,0	18,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	8,0	17,4

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбик Д.В., Маслов С.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г.

Анализ ликвидности оборудования и определение примерного срока реализации

Ликвидность объектов – способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать объект по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги.

Ликвидность объекта — вероятностная величина, определение которой возможно только на конечном множестве событий в связи с этим ликвидность объекта определяется относительно сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Оценщиками проведен анализ ликвидности на основании балльной оценки уровня ликвидности. (Источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов.-М.: Финансы и статистика, 2008.-384 с.: ил.)

Фактор	Признаки	Баллы
Совокупный износ объекта на момент окончания кредитного договора	до 5%	5,00
	от 6 до 15 %	4,00
	от 16 до 35 %	3,00
	от 36 до 60 %	1,00
	от 61 до 80 %	-1,00
	более 80 %	-5,00
Количество потенциальных потребителей данной группы движимого имущества в регионе	много	4,00
	несколько	2,00
	отсутствуют	-1,00

Фактор		Признаки		Баллы			
Наличие и количество организаций, торгующих аналогичным имуществом		много		3,00			
		несколько		2,00			
		отсутствуют		1,00			
Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках		много		2,00			
		несколько		1,00			
		отсутствуют		0,00			
Степень уникальности объекта		да		0,00			
		нет		1,00			
Требование наличия специализированного помещения для размещения имущества		да		-2,00			
		нет		2,00			
Возможность реализации имущества в качестве отдельных компонентов		да		1,00			
		нет		0,00			
Соотношение затрат на демонтаж, транспортировку, последующий монтаж и наладку к стоимости имущества		до 10%		4,00			
		от 15 до 60 %		0,00			
		более 60 %		-3,00			
Состояние отрасли		рост		5,00			
		стабильность		3,00			
		стагнация		-5,00			
Общее количество баллов		20-26		19-8		Менее 8, больше "0"	
Показатель ликвидности		Высокая		Средняя		Низкая	

Таким образом, ликвидность объектов оценки составила:

№ п/п	Наименование	Итого баллов	Вывод о степени ликвидности имущества
1	Емкость для СУГ 50 м3	13	Средняя ликвидность
2	Емкость для СУГ 50 м3	13	Средняя ликвидность
3	Емкость для СУГ 50 м3	8	Средняя ликвидность
4	Емкость для СУГ 50 м3	8	Средняя ликвидность
5	Емкость для СУГ 50 м3	8	Средняя ликвидность
6	Емкость для СУГ 50 м3	8	Средняя ликвидность
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	4	Низкая ликвидность
9	Емкость для СУГ 4,2 м3	8	Средняя ликвидность
10	Емкость для СУГ 4,2 м3	8	Средняя ликвидность
11	Емкость для СУГ 4,2 м3	8	Средняя ликвидность
12	Емкость для СУГ 4,2 м3	8	Средняя ликвидность
13	Емкость для СУГ 4,2 м3	8	Средняя ликвидность
14	Емкость для СУГ 4,2 м3	8	Средняя ликвидность
15	Емкость для СУГ 4,2 м3	8	Средняя ликвидность
16	Емкость для СУГ 4,2 м3	8	Средняя ликвидность
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	8	Средняя ликвидность
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	8	Средняя ликвидность

19	Емкость для СУГ 2,5 м3	8	Средняя ликвидность
20	ГРК УЗСГ-01	10	Средняя ликвидность
21	ГРК УЗСГ-01	6	Низкая ликвидность
22	Насос Z-2000	13	Средняя ликвидность

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к выводу, что ликвидность части объектов оценки (поз. 1-6, 9-20, 22) находится на среднем уровне, ликвидность другой части объектов оценки (поз. 7, 21) находится на низком уровне.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1 — 3	3 — 8	9 — 18

По результатам анализа ликвидности оценщик пришел к выводу, что наиболее вероятный период времени, за который часть объектов оценки (поз. 1-6, 9-20, 22) могут быть реализованы при адекватном маркетинге на свободном рынке по рыночной стоимости, за период 3 — 8 месяцев. Средний срок реализации (экспозиции) при продаже для сопоставимых с объектами оценки машин и оборудования составляет 5,5 месяцев, наиболее вероятный период времени, за который другая часть объектов оценки (поз. 7, 21) могут быть реализованы при адекватном маркетинге на свободном рынке по рыночной стоимости, за период 9 — 18 месяцев. Средний срок реализации (экспозиции) при продаже для сопоставимых с объектами оценки машин и оборудования составляет 13,5 месяцев.

Вывод: Средний срок реализации (экспозиции) объектов, подобных объектам оценки (поз. 1-6, 9-20, 22), составляет 5,5 месяцев, подобных объектам оценки (поз. 7, 21), составляет 13,5 месяцев.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

МЕТОДОЛОГИЯ

Специальные термины и определения

Объект оценки - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта - при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Дата проведения оценки датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции - срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

Рыночная стоимость - рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Процесс оценки

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Осуществляя оценку по вышеописанной схеме, оценщики конкретизируют свою работу в рамках каждого из этапов в соответствии с особенностями объекта оценки, задачей оценки и объемом доступной информации.

Этап 1. Заключение договора происходит после согласования сторонами всех существенных условий, путем подписания документа, форма которого установлена оценщиком в соответствии с требованиями законодательства.

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, включает в себя следующие действия:

- Осмотр объекта оценки.
- Запрос о предоставлении документов для проведения оценки.

Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки предполагает указание в отчете информации по определенным показателям. Описание объекта оценки должно формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого имущества.

Этап 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. На данном этапе производятся следующие действия:

-Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Результатом анализа рыночной ситуации является четкое позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости.

-Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

-Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

-Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке.

Этап 4. На данном этапе происходит согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Этап 5. На данном этапе происходит составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Основные подходы, применяемые при оценке

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход включает два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости. Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки.
- корректировка цен каждого аналога в соответствии с имеющимися различиями между аналогом и объектом оценки.
- согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости объекта оценки.

Конкретный перечень элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости.

Согласование скорректированных цен аналогов и определение итоговой рыночной (или иной) стоимости объекта оценки производится с учетом количества и размера введенных корректировок, а также принимая во внимание значимость элементов сравнения, по которым вводились корректировки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором.

Валовой рентный мультипликатор рассчитывается на основе данных о нескольких объектах, для которых одновременно известна цена и размер арендной платы. Объекты, используемые для определения валового рентного мультипликатора должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования.

Для определения рыночной стоимости величина валового арендного дохода от объекта за определенный период умножается на мультипликатор, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Доходный подход используется, как правило, только для определения рыночной стоимости объектов недвижимости, типичным использованием которых может быть получение арендного дохода.

Выбор конкретного метода оценки в рамках доходного подхода обосновывается в отчете об оценке. Выбор длительности прогнозного периода при использовании метода дисконтирования денежного потока должен обосновываться в отчете об оценке.

Процедура расчета рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода предполагает составление прогноза чистого операционного дохода. Величина чистого операционного дохода рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах объектов, аналогичных объекту оценки.

Процедура расчета рыночной (или иной) стоимости недвижимости в рамках доходного подхода предполагает определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации. Для расчета данных показателей, наиболее часто, используется два основных метода:

- метод рыночной экстракции (метод расчета ставки капитализации) - заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж этих же объектов.
- метод кумулятивного построения (метод расчета ставки дисконтирования) - заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие объекту, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми.

Другие методы определения ставки дисконтирования:

- метод альтернативных инвестиций - в основе данного метода лежит положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы дисконтирования.
- опросный метод - в основе данного метода лежит опрос лиц, потенциально инвестирующих в недвижимость, относительно доходности, требуемой ими при инвестировании в различные классы недвижимости.
- метод конечной отдачи или метод IRR - суть метода состоит в анализе и статистической обработке внутренних норм рентабельности проектов, сопоставимых с проектом оцениваемого объекта, цена продажи которых известна.

Выбор методов определения ставок дисконтирования и капитализации обосновывается.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

Расчет рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости прав на земельный участок.
- Расчет затрат на воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа.
- Определение накопленного износа улучшений.
- Расчет рыночной (или иной) стоимости объекта оценка как суммы стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводства (замещения) улучшений, за минусом накопленного износа.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Выбор метода расчета затрат на воспроизводство (замещение) без учета износа обосновываться в отчете об оценке.

При определении стоимости улучшений методом, основанным на укрупненных показателях стоимости строительства, выбираются аналоги из соответствующих справочных сборников стоимости строительства. К величине стоимости единицы измерения на базовую дату из сборников применяются все необходимые корректировки, учитывающие экономические и технические отличия объекта оценки от выбранного аналога. Стоимость замещения (Сзам) определяется как произведение скорректированной стоимости единицы измерения на количество единиц измерения. Далее определяются все виды износа и устареваний (физический износ, функциональное и внешнее устаревания) и мультипликативным способом вычисляется итоговое значение рыночной стоимости улучшений (Сул.)

$$\text{Сул} = \text{Сзам} \times (1 - \text{Износ физ.}) \times (1 - \text{Устарев функц.}) \times (1 - \text{Устарев внеш.})$$

Физический износ улучшений определяется с учетом их фактического технического состояния. Техническое состояние улучшений определяется с учетом результатов осмотра и интервью с представителями Заказчика.

При оценке функционального или внешнего устаревания выявляются все потенциальные факторы указанных видов обесценения, эти факторы последовательно рассматриваются с точки зрения степени их влияния на стоимость оцениваемого объекта.

Способ расчета величины функционального и/или внешнего устаревания обосновываться в отчете об оценке.

К полученной стоимости улучшений добавляется стоимость прав на земельный участок, относящийся к этим улучшениям.

РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Расчет стоимости земельного участка (справочно)

Затратный подход.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка.

Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. При определении рыночной стоимости земельного участка, затратный подход не может быть применен в классическом виде. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методах остатка и выделения.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Доходный подход

Доходный подход применяется для определения стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использование таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода возможно применение метода остатка, метода капитализации земельной ренты, метода предполагаемого использования.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

На дату оценки рассматриваемый земельный участок используется для коммерческих целей. Земельный участок застроен коммерческой недвижимостью. Фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Условие применение метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

В рамках настоящего отчета не производится расчет стоимости объекта оценки затратным подходом, включающий расчет стоимости замещения/воспроизводства улучшений земельного участка, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе настоящего отчета.

Расчет стоимости объекта оценки на основе общего чистого дохода от единого объекта недвижимости не представляется возможным произвести ввиду отсутствия достаточного для расчетов количества на дату оценки (ретроспективную) сопоставимых аналогов по сдаче в аренду единых объектов в районных центрах Ульяновской области за пределами ее крупных городов.

На основании вышеуказанного, Оценщиком было принято решение отказаться от расчета стоимости земельного участка методом остатка.

Метод предполагаемого использования.

Метод предполагаемого использования основан на наличии информации о доходности предполагаемого объекта недвижимости.

Метод может применяться при оценке земельного участка, у которого имеется перспектива развития — немедленно или в ближайшем будущем. Метод используется в отношении неосвоенных участков земли и земельных участков фактическое/текущее использование которых не соответствует их наиболее эффективному использованию. Для застроенных земельных участков, фактическое использование которых соответствует НЭИ не применяется, так как фактически повторяет метод остатка.

Оцениваемый земельный участок застроен коммерческой недвижимостью. Исходя из анализа НЭИ его фактическое использования является его наиболее эффективным использованием. *На основании вышесказанного, Оценщиком было принято решение отказаться от расчета рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования.*

Метод капитализации земельной ренты.

Условие применения метода капитализации земельной ренты - наличие информации о величине земельной ренты. Основной трудностью, в применении настоящего метода является то, что на рынке Ульяновской области в том числе и г. Ульяновска в настоящее время практически отсутствует практика передачи в аренду земельных участков на рыночных условиях. Предложения о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому по площади, функциональному назначению, местоположению отсутствуют, о чем свидетельствует проведенный анализ данных из различных источников информации, а также консультации с риэлторскими агентствами. Лишь государственные и

муниципальные органы практикуют аренду принадлежащих им земельных участков. Но большая часть таких договоров заключена по нормативно установленной ставке аренды. Аукционы по аренде участков носят единичный характер, и также не дают необходимых для анализа данных результатов. Вследствие сказанного невозможно определиться с величиной земельной ренты, применение метода невозможно. *На основании вышесказанного, не предоставляется возможным расчет рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования.*

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода возможно применение метода сравнения продаж, метода переноса или соотнесения, метода выделения и метода распределения.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Одним из основных условий применения данных методов является наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках распределения производится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. У оценщика отсутствует информация о наиболее вероятном значении доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. *Данный факт не позволяет определить рыночную стоимость земельного участка методом распределения.*

Метода переноса или соотнесения.

Метод переноса или соотнесения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью единого объекта или стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части — стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений или единого объекта недвижимости. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для расчета аналогичных земельных участков в район, где производится оценка. У Оценщика отсутствует информация о соотношении между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости. *Данный факт не позволяет определить рыночную стоимость земельного участка методом переноса или соотнесения.*

Метод выделения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В рамках настоящего отчета не производится расчет стоимости объекта оценки затратным подходом, включающий расчет стоимости замещения/воспроизводства улучшений земельного участка, обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе настоящего отчета.

На основании вышесказанного, Оценщик принял решение отказаться от метода выделения при расчете стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж.

У оценщика имеется достоверная и доступная для анализа информация рыночных данных о предложениях по продаже, аналогичных объектам оценки. На основании вышесказанного, Оценщики приняли решение использовать метод сравнения продаж. Применение метода обосновано.

Объем доступных рыночных данных.

По результатам проведенного анализа рассматриваемого сегмента рынка на дату оценки Оценщиками было найдено **3 предложения**. Описание характеристик земельных участков — предложений приведены в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков» настоящего отчета.

Анализ достаточности и достоверности собранной информации об аналогах.

Анализ достоверности полученной информации об аналогах	Как указано выше, сбор информации об аналогах Оценщиком был произведен не позже даты оценки. Характеристики объектов-аналогов, указанные в описании, были выявлены при анализе данных открытых источников информации на дату оценки, и данным картографических материалов, а также на основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота. Для подтверждения сведений Оценщиком указывается источник информации, а в приложении прикладываются скриншоты интернет страниц объявлений.
Информация о виде и объеме прав на аналоги	При анализе данных открытых источников информации на дату оценки была получена достаточная для расчета рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки информация о значениях ценообразующих факторов объектов — аналогов.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности собранной на дату оценки информации об объектах-аналогах и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Правила отбора доступных оценщику рыночных данных.

Отбор рыночных данных проведен на основании анализа уровня ценообразующих факторов и механизма ценообразования по ним для объекта оценки и объектов-аналогов. Для расчетов оценщиком выбирались аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки по уровню ценообразующих факторов, ценообразование по каждому из которых единообразно.

Обоснование использования в расчетах части доступных оценщику объектов-аналогов.

При анализе имеющихся предложений Оценщиком было принято решение об использовании при расчете в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов Предложения №№1-3, как наиболее сопоставимых с оцениваемым земельным участком.

Вывод: Оценщиком было принято решение об использовании при расчете в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов объекты №1, №2, №3:

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.	237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.	2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Текст объявления	Продается земельный участок, площадью 10000кв.м.-1 га-промназначения- 15 км до города . Земельный участок-100 соток (1 га)-разрешен. вид использования -под строительство придорожного автосервиса и комплекса автом. услуг(мотеля, кафе, СТО , автомойки,	Продам земельный участок 9062 кв. м., расположенный рядом с дорогой, при въезде в село Криуши, в шаговой доступности залив реки Волги, излюбленное место отдыхающих. В селе есть судоремонтный завод, агропромышленные предприятия. Виды разрешенного использо	Продам земельный участок, первая линия от дороги, между СТО и Роснефтью. Участок в собственности, все документы на руках. Кадастровая стоимость 1734276 руб. срочно, без торга. Все вопросы по телефону
Источник информации	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления cherdakly/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1032831025, т. 89176282528	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления novoulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1355702010, т. 89022459912	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления karsun/zemelnye_uchastki/uchastok_12.7_sot_promnaznacheniya_1368768399 , т. 89991942052
Дата продажи (предложения)	06.04.2019	07.03.2019	13.04.2019
Адрес	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, с. Криуши	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка (Срок	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка (Срок	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка (Срок

	экспозиции от 3 до 8 месяцев)	экспозиции от 3 до 8 месяцев)	экспозиции от 3 до 8 месяцев)
Вид использования и (или) зонирование	Земли населенных пунктов, зона для размещения коммерческих объектов	Земли населенных пунктов, зона для размещения коммерческих объектов	Земли населенных пунктов, зона для размещения коммерческих объектов
Местоположение/уровень деловой активности			
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Тип трассы, линия расположения	Вдоль федеральной трассы Р-178, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-415Н-01, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-К1430, первая линия
Физические характеристики объекта (свойства земельного участка)			
Форма земельного участка	Многоугольная, типичная для размещения торгово-офисных объектов	Многоугольная, типичная для размещения торгово-офисных объектов	Многоугольная, типичная для размещения торгово-офисных объектов
Рельеф земельного участка	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный
Наличие и состав коммуникаций	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации
Наличие и качество подъездных путей	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества
Другие характеристики (элементы).	Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость в данном сегменте рынка не выявлены.		

Обоснование выбора единицы сравнения

За единицу сравнения принимаем стоимость права собственности 1 кв.м. земельного участка. Данная единица сравнения является искомой в рамках настоящего расчета.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Единица сравнения соответствует искомой величине (является удельной характеристикой стоимости, которая вычисляется в рамках расчета).
- Единица сравнения является одной из типичных на рассматриваемом сегменте рынка;
- Единица сравнения позволяет эффективно учитывать различия в уровне ценообразующих факторов объекта оценки и аналогов и корректировать при необходимости, так как данная единица сравнения является удельной характеристикой;

Исходя из анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, и ценообразующих характеристик оценщиками сформирован перечень элементов сравнения:

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)
<ul style="list-style-type: none"> • передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта (свойства земельного участка)
 - величина земельного участка;
 - форма земельного участка;
 - рельеф земельного участка;
 - наличие и состав коммуникаций;
 - наличие и качество подъездных путей;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы).

По ниже перечисленным элементам сравнения значительных отличий между объектами оценки и аналогами не выявлено, **корректировка не требуется:**

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав — объект и все аналоги находятся на праве собственности, без ограничений прав. Корректировка не требуется;
- условия финансирования сделки — в качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки — единовременный платеж. Корректировка не требуется;
- условия рынка — для сравнения использовались объекты, выставляющиеся на продажу на дату оценки и в допустимый срок экспозиции. Корректировка не требуется;
- вид использования и (или) зонирование — объект и все аналоги используются/позиционируются под строительство недвижимости коммерческого (торгово-офисного) назначения и расположены в общественно деловых/жилых зонах. Корректировка не требуется;

Физические характеристики объекта (свойства земельного участка):

- форма земельного участка — объект и аналоги имеют многоугольную форму, типичную для участков под размещение коммерческих объектов. Корректировка не требуется;
- рельеф земельного участка — объект и аналоги имеют спокойный, ровный рельеф участка. Корректировка не требуется;
- наличие и состав коммуникаций — объекту оценки и всем аналогам доступны все коммуникации. Корректировка не требуется.
- наличие и качество подъездных путей — к объекту и аналогам имеются асфальтированные подъездные пути, находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии. Корректировка не требуется;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики -основной экономической характеристикой для земельного участка под коммерческую (торгово-офисную) недвижимость является местоположение. Такие характеристики как уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов не являются ценообразующими факторами для земельных участков под коммерческую (торго-

во-офисную) недвижимость. Корректировка не требуется;

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью — у аналогов и объекта оценки в объекте продажи отсутствует движимое имущество. Корректировка не требуется;
- другие ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков под коммерческую (торгово-офисную) недвижимость отсутствуют. Корректировка не требуется.

Методом сравнения продаж получим стоимость земельного участка:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	3 268,00	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.		2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Корректировки на экономические характеристики				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		237,50	165,53	314,96
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		237,50	165,53	314,96
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Корректировка на условия продажи		0,829	0,829	0,829
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		196,89	137,22	261,10
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия)		в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)

Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		196,89	137,22	261,10
Вид использования и (или) зонирование	Земли населенных пунктов, зона для размещения коммерческих объектов	Земли населенных пунктов, зона для размещения коммерческих объектов	Земли населенных пунктов, зона для размещения коммерческих объектов	Земли населенных пунктов, зона для размещения коммерческих объектов
Корректировка на вид использования и (или) зонирование		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		196,89	137,22	261,10
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Корректировка на условия рынка		0,62	1,00	0,69
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		122,07	137,22	180,16
Тип трассы, линия расположения	Вдоль федеральной трассы Р-178, первая линия	Вдоль федеральной трассы Р-178, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-415Н-01, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-К1430, первая линия
Корректировка на местоположение		1,00	1,07	1,07
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		122,07	146,83	192,77
Корректировки на физические характеристики (свойства земельного участка)				
Величина, кв.м.	3268	10000	9062	1270
Корректировка на величину земельного участка		1,12	1,06	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		136,11	155,64	192,77
форма земельного участка	Многоугольная, типичная для размещения торгово-офисных объектов	Многоугольная, типичная для размещения торгово-офисных объектов	Многоугольная, типичная для размещения торгово-офисных объектов	Многоугольная, типичная для размещения торгово-офисных объектов
Корректировка на форму земельного участка		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		136,11	155,64	192,77
Рельеф земельного участка	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный
Корректировка на рельеф земельного участка		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		136,11	155,64	192,77
Наличие и состав коммуникаций	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации

Корректировка на наличие и состав коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		136,11	155,64	192,77
Наличие и качество подъездных путей	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	Асфальтированная дорога в удовлетворительно м техническом состоянии.	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.
Корректировка на наличие и качество подъездных путей		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		136,11	155,64	192,77
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		136,11	155,64	192,77
Относительная корректировка по модулю		42,69%	5,97%	38,79%
Сумма относительных корректировок по модулю		87,46%		
Весовые коэффициенты	1,000	0,256	0,466	0,278
Стоимость права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб.	160,97			
Стоимость права собственности на земельный участок, руб.	526 049,96			

Корректировка на условия продажи.

введена Оценщиком в связи с тем, что стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг». Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, эксперт вынужден ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. стр. 279 среднее скидки на цены земельных участков под объекты придорожного сервиса на неактивном рынке составляет 17,1%. Корректировка составляет 1-17,1%≈0,829.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта в пределах области

Так как в исследованиях, в т.ч. справочнике Лейфер Л.А. нет прямых данных по зависимости стоимости от статуса населенного пункта для участков под придорожный сервис, то возможно рассмотреть корректировку на уровне среднего значения между производственным и торговым назначением (как оптимальное значение для подобного рода объектов). Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные

участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. коэффициенты составят:

	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под индустриальное строительство	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под торгово-офисное	Среднее значение рассчитанное оценщиком
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,81
Райцентр с развитой промышленностью	0,72	0,72	0,72
Райцентр сельскохозяйственных районов	0,60	0,61	0,61
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,5

Корректировка для каждого аналога рассчитана как отношение коэффициента по справочнику объекта оценки к соответствующему коэффициенту каждого аналога: Корректировка для каждого аналога рассчитана, как отношение показателя объекта оценки к показателю каждого аналога:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение объекта в пределах области	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Значение отношения удельной цены	0,500	0,805	0,500	0,720
Корректировка на местоположение объекта в пределах области		0,62	1,00	0,69

Тип трассы (для участков в области)

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., цена земельных участков от типа трассы представлена матрицей коэффициентов (стр.232 Справочника):

Цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		Аналог			
		Вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	Вдоль основных городских автодорог	Вдоль территориальных автодорог	Вдоль федеральных автодорог
Объект оценки	Вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,00	0,85	0,83	0,78
	Вдоль основных городских автодорог	1,17	1,00	0,97	0,91
	Вдоль территориальных	1,21	1,03	1,00	0,95

	автодорог				
	Вдоль федеральных автодорог	1,29	1,10	1,07	1,00

Корректировка рассчитывается как отношение показателя объекта оценки к показателю аналога и составит:

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип трассы, линия расположения	Вдоль федеральной трассы Р-178	Вдоль федеральной трассы Р-178	Вдоль территориальной трассы 73-415Н-01	Вдоль территориальной трассы 73-К1430
Корректировка на тип трассы		1,00	1,07	1,07

Корректировка на величину объекта.

Обоснование: При анализе имеющихся предложений по продаже была установлена зависимость стоимости коммерческой недвижимости от ее площади. Согласно представленной в исследованиях, в т.ч. справочнике Лейфер Л.А. зависимости удельной стоимости от величины для участков, оценщик счел возможным рассмотреть корректировку на уровне среднего значения между производственным и торговым назначением, как оптимальное значение для объектов под придорожный сервис по дискретной зависимости (по диапазонам площадей).

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., значение корректировки составляет:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Корректировки:

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	3 268,00	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Площадь, га	0,3268	1,0000	0,9062	0,1270
Под индустриальную застройку		1,11	1	1
Под торгово-офисную		1,12	1,12	1

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
застройку				
Корректировка на величину объекта		1,12	1,06	1
Среднее значение				

Весовые коэффициенты.

Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001, https://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp. Раздел 4.2. Относительные показатели вариации). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

\bar{x} – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации оценщик воспользовался функцией MS Excel:

V=СТАНДОТКЛОН()/СРЗНАЧ()

Значение стоимости единицы сравнения, рассчитанное как средневзвешенная величина от скорректированной стоимости аналогов, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Совокупность значений стоимости недвижимости в выборке считается достаточно однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33. Рассчитанный коэффициент вариации составляет — 0,18. Выборка достаточно однородна.

Весовые коэффициенты рассчитаны для каждого аналога по формуле:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1 - X_i / \sum X_i) / (i-1)$$

X_i – относительная корректировка i-того аналога.

$\sum X_i$ - сумма относительных корректировок всех аналогов

i — количество аналогов.

Чем больше корректировка, тем меньше весовой коэффициент присваивается аналогу.

В результате подстановки в формулу получаем весовые коэффициенты для каждого аналога:

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	42,69%	$(1 - 0,4269 / 0,8746) / (3-1) = 0,256$	0,256

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №2	5,97%	$(1-0,0597/0,8746)/(3-1)=0,466$	0,466
Аналог №3	38,79%	$(1-0,3879/0,8746)/(3-1)=0,278$	0,278
Сумма корректировок	87,46%		1,000
Количество аналогов	3		

При расчете весовые коэффициент не округлялись во избежании потери точности итогового результата, в отчете они отображаются до 3 знаков после запятой.

Рыночная стоимость единицы сравнения объекта оценки определяется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей единиц сравнения аналогов.

Вывод: Стоимость права собственности земельного участка, на котором расположен объект оценки, рассчитанная справочно в рамках сравнительного подхода, составляет 526 049,96 рублей.

Расчет стоимости объекта оценки

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Оцениваемыми объектами является здание.

В справочника УПВС и КО-ИНВЕСТ имеется стоимость строительства аналогичного здания. В тоже время у Оценщиков отсутствует необходимая техническая информация об оцениваемом здании, что не позволяет применить для расчета рыночной стоимости методы затратного подхода. Согласно п. 24 в, ФСО № 7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования». Согласно результатам проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, глава «Обзор состояния рынка коммерческой недвижимости» настоящего отчета, на дату оценки и в допустимый срок экспозиции было найдены предложения по продаже коммерческих объектов, т.е. имеется необходимое количество предложений по продаже объектов недвижимости для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода возможно использование метода сравнения продаж и метода валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором.

Валовый рентный мультипликатор — это отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент.

Для определения точного значения ВРМ, в целях избежания погрешности при расчете стоимости объекта оценки, отсутствует достаточное количество рыночной информации. На дату оценки и в допустимый срок экспозиции на рынке отсутствует достаточное количество предложений одновременно по продаже и сдаче в аренду сопоставимой с объектом оценки недвижимости.

Вывод: Сопоставить справочные данные по величине валового рентного мультипликатора, используемые при расчете, с рыночными данными не предоставляется возможным, по причине недостаточности рыночной информации для расчета валового рентного мультипликатора. На основании вышесказанного Оценщиком было принято решение не использовать метод валового рентного мультипликатора при расчете.

Метод сравнения продаж

В рамках метода сравнения продаж сравнительного подхода Оценщиками было принято решение о возможности расчета рыночной стоимости объектов оценки, так как у Оценщиков имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применение метода обосновано.

Объем доступных оценщику рыночных данных.

По результатам проведенного анализа рассматриваемого сегмента рынка на дату оценки Оценщиком было найдено **7 предложений**. Описание и характеристика недвижимости предложений приведены в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений» настоящего отчета.

Анализ достаточности и достоверности собранной информации об аналогах.

Анализ достоверности полученной информации об аналогах	Как указано выше, сбор информации об аналогах Оценщиком был произведен не позже даты оценки. Характеристики объектов-аналогов, указанные в описании, были выявлены при анализе данных открытых источников информации на дату оценки, и данным картографических материалов, а также на основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота. Для подтверждения сведений Оценщиком указывается источник информации, а в приложении прикладываются скриншоты интернет страниц объявлений.
Информация о виде и объеме прав на аналоги	При анализе данных открытых источников информации на дату оценки была получена достаточная для расчета рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки информация о значениях ценообразующих факторов объектов — аналогов.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности собранной на дату оценки информации об объектах-аналогах и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Правила отбора доступных оценщику рыночных данных.

Отбор рыночных данных проведен на основании анализа уровня ценообразующих факторов и механизма ценообразования по ним для объекта оценки и объектов-аналогов. Для расчетов оценщиком выбирались аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки по уровню ценообразующих факторов, ценообразование по каждому из которых единообразно.

Обоснование использования в расчетах части доступных оценщику объектов-аналогов.

Все предложения сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

Для исключения выбросов выборки определим среднюю стоимость предложений и отклонение от средней стоимости по каждому предложению:

	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7
Цена предложения 1 кв. м., руб.	24 822,70	27 142,86	25 000,00	10 714,29	20 651,16	47 872,34	35 830,62
Средняя стоимость 1 кв.м. предложения, руб.	27 433,42						
Отклонение от средней стоимости, %	9,52%	1,06%	8,87%	60,94%	24,72%	-74,50%	-30,61%

Предложения №4,6,7 имеют наибольшее отклонение от средней стоимости, т.е. являются выбросами выборки. Кроме того Предложение №6,7 значительно отличаются по площади (более чем в 4 раза), т.е. имеет отличие от оцениваемого объекта по фактору величины.

В стоимость Предложения №5 входит торговое оборудование, т.е. данное предложение не может использоваться в качестве аналога для оцениваемых объектов.

На основании вышесказанного, Оценщиком принято решение, для расчета в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов использовать предложения №1,2,3 как наиболее сопоставимые с оцениваемыми объектами.

Вывод: оценщиком было принято решение об использовании при расчете в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов объекты №1, №2, №3.

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	1633	-	-
Площадь, кв.м.	141,00	140,00	100,00
Цена продажи 1 кв. м. , руб.	24 822,70	27 142,86	25 000,00
Цена продажи, руб.	3 500 000,00	3 800 000,00	2 500 000,00
Описание объекта, текст объявления	Продается помещение магазина, общей площадью 141кв. м. Земельные участки общей площадью 1633кв. м.От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - первая линия;- центральная улица;- высокий автомобильный трафик;- отдельно стоящее здание;- отдельный вход, запасной выход;- свой санузел, вода;- автономное газовое отопление;- разрешенная мощность 380кВт;- высота потолков 2, 1-2. 4м. ;- ремонт;- своя парковка на 20 мест.Земельные участки оформлены отдельными свидетельствами, возможна частичная	Свет 380,газ,вода все есть остальное по телефону торг	Продаю 2х-этажный магазин в центре Николаевки. Проходное место.

	продажа площадей; 2521 кв. м., 613 кв. м., 169 кв. м., 600 кв. м. Рассмотрим любые ценовые предложения.----- ---Консультанты по аренде/продаже коммерческой недвижимости. Агентство регионального развития. От собственника. Без комиссии. Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.		
Источник информации	https://cre.mirkvartir.ru/203673222/	https://multilisting.su/r-n-sengileevskiy/rp-krasnyy-gulyay/sale-trade/19759381-140-0-m-3800000-rub	https://multilisting.su/obl-ulyanovskaya-r-n-nikolaevskiy/rp-nikolaevka/sale-trade/18049894-100-0-m-2500000-rub-ul-sovetskaya
Дата предложения/публикации	10.09.2019	15.07.2019	30.05.2019
Адрес	обл. Ульяновская, р-н Чердаклинский, с. Енганаево, ул. Новая Деревня	обл. Ульяновская, р-н Сengилеевский, рп. Красный Гуляй, пер. Пионерский, 7	обл. Ульяновская, р-н Николаевский, рп Николаевка, ул. Советская, 32а
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)
Местоположение/уровень деловой активности			
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью
Уровень деловой активности	На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне
Местоположение относительно красной (первой) линии	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия
Физические характеристики объекта			
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Материал стен здания	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие и состав	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

коммуникаций	имеются	имеются	имеются
Наличие и состояние внутренней отделки	Имеется отделка среднего качества (типичная для торгово-офисной недвижимости)	Имеется отделка среднего качества (типичная для торгово-офисной недвижимости)	Имеется отделка среднего качества (типичная для торгово-офисной недвижимости)
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый, Второй
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость в данном сегменте рынка не выявлены.		

Обоснование выбора единицы сравнения

В соответствии с ФСО №7п.22г за единицу сравнения принимаем 1 кв.м. площади строений.
 Обоснование выбора единицы сравнения:

- Единица сравнения позволяет эффективно учитывать различия в уровне ценообразующих факторов объекта оценки и аналогов и корректировать при необходимости, так как данная единица сравнения является удельной характеристикой;
- Единица сравнения является общей для объекта оценки и аналогов;
- Единица сравнения соответствует искомой величине (является удельной характеристикой стоимости, которая вычисляется в рамках расчета).

Элементы сравнения

Исходя из анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки и ценообразующих характеристик оценщиками сформирован перечень элементов сравнения:

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> • передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные условия); • местоположение/уровень деловой активности; • физические характеристики объекта: <ul style="list-style-type: none"> • величина объекта; • техническое состояние; • тип объекта (при продаже); • наличие и состав коммуникаций; • наличие и состояние внутренней отделки; • этаж расположения; • наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При сравнении объекта оценки и аналогов были выявлено, что значения части ценообразующих характеристик объекта оценки и аналогов не отличаются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав — объект и все аналоги находятся на праве собственности, без ограничений прав. Корректировка не требуется;
- условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) — в

качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условия финансирования сделки – собственные средства. Корректировка не требуется;

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные условия) — для сравнения использовались объекты, выставляющиеся на продажу в допустимый срок экспозиции. Корректировка не требуется;
- Тип объекта — объект оценки и все аналоги являются отдельно стоящими зданиями. Корректировка не требуется.
- наличие и состав коммуникаций — объект оценки и аналоги имеют все коммуникации (равный состав) в рабочем состоянии. Корректировка не требуется;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью — объект оценки и все аналоги не имеют движимого имущества в составе нежилой недвижимости. Корректировка не требуется;
- другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость в данном сегменте рынка не

Расчетная таблица:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость	Торгово-офисная недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	3268	1633	-	-
Площадь, кв.м.	394,10	141,00	140,00	100,00
Цена продажи 1 кв. м. , руб.		24 822,70	27 142,86	25 000,00
Цена продажи, руб.		3 500 000,00	3 800 000,00	2 500 000,00
Корректировки по элементам сравнения				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения: не учитываются	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		24822,70	27142,86	25000,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		24822,70	27142,86	25000,00
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Корректировка на условия продажи		0,835	0,835	0,835
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		20726,95	22664,29	20875,00

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения (Срок экспозиции от 3 до 8 месяцев)
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		20726,95	22664,29	20875,00
Местоположение/уровень деловой активности				
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью
Уровень деловой активности	На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне
Местоположение относительно красной (первой) линии	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия
Корректировка на местоположение/уровень деловой активности		1,00	1,00	0,67
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		20726,95	22664,29	13986,25
Физические характеристики объекта				
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние		1,00	1,00	1,22
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		20726,95	22664,29	17063,23
Материал стен здания	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Корректировка на материал стен здания		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		20726,95	22664,29	17063,23
Наличие и состав коммуникаций	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		20726,95	22664,29	17063,23
Наличие и состояние внутренней отделки	Требуется проведение ремонтных работ	Имеется отделка среднего качества (типичная для торгово-офисной недвижимости)	Имеется отделка среднего качества (типичная для торгово-офисной недвижимости)	Имеется отделка среднего качества (типичная для торгово-офисной недвижимости)
Корректировка на наличие и состояние внутренней отделки		0,86	0,86	0,86
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		17825,18	19491,29	14674,37
Этаж расположения	Первый, подвал	Первый	Первый	Первый, Второй

Корректировка на этаж расположения		0,87	0,87	0,96
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		15507,90	16957,42	14087,40
Величина объекта	394,1	141	140	100
Корректировка на величину объекта		0,88	0,88	0,84
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		13646,96	14922,53	11833,41
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена продажи 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		13646,96	14922,53	11833,41
Суммарная корректировка по модулю с учетом скидки на торг		45,02%	45,02%	52,67%
Обратные значения суммарной корректировки		142,71%		
Весовые коэффициенты		0,34	0,34	0,32
Стоимость права собственности 1 кв.м. Здания с учетом округления, руб.	13 511,40			
Стоимость права собственности на здание с учетом прав на земельный участок, руб.	5 324 842,74			

Корректировка на условия продажи.

введена Оценщиком в связи с тем, что стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг». Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, оценщики вынуждены ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. По проведенному анализу рынка установлено, что рассматриваемый сегмент рынка активен (описание в соответствующем разделе настоящего отчета). Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. среднее значение (что наиболее соответствует рыночной ситуации на дату оценки в рассматриваемом регионе) скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на неактивном рынке составляет 16,5%, корректировка для аналогов : $1-0,165\% \approx 0,835$.

Корректировка на местоположение

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г, стр. 82 - 83 значения отношения цен **офисно-торговых объектов** по области по отношению к самому дорогому району (областной центр):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Корректировка для каждого аналога рассчитана как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту каждого из аналогов:

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью
Коэффициент по справочнику (среднее значение)	0,48	0,48	0,48	0,72
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,67

Корректировка на техническое состояние

Техническое состояние объекта оценки и аналогов указано в расчетных таблицах выше.

Согласно исследованию, результаты которого в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.:

Техническое состояние	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)	Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовл. состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	0,71	0,69	0,72

На основании вышеуказанного корректировка составит:

Объект оценки, первый и второй аналоги в хорошем техническом состоянии, аналог №3 — в удовлетворительном техническом состоянии. На основании вышеуказанного корректировка для аналога №3 (средне значение соответствующего отношения удельных цен) равна: 1,22

Наличие и состояние внутренней отделки

Объекту оценки требуется проведение косметического ремонта, все объекты аналоги имеют отделку среднего качества, типичную для торгово-офисной недвижимости.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. зависимость стоимости по данному ценообразующему фактору составляет:

	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)	Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78 0,80	0,73 0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85 0,86	0,80 0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21 1,24	1,14 1,31

На основании вышеуказанного корректировка для всех аналогов (средне значение соответствующего отношения удельных цен) равна: 0,86

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка введена Оценщиком ввиду существенного различия распределения площадей объекта и аналогов по этажам.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., среднее значение (что наиболее соответствует рассматриваемому сегменту рынка коммерческой недвижимости) отношения удельной цены:

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85

Для объекта оценки и каждого аналога рассчитан показатель: средневзвешенное значение по отношению к первому этажу. Корректировка для каждого аналога рассчитана, как отношение данного показателя объекта объекта оценки к соответствующему показателю аналога.

Корректировка для аналогов составила:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	394,10	141,00	140,00	100,00
Этаж расположения	Первый, подвал	Первый	Первый	Первый, Второй
подвал	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	50,00%	100,00%	100,00%	50,00%
этажи выше первого	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%
Средневзвешенное значение по отношению к первому	0,87	1,00	1,00	0,91

этажу				
Корректировка		0,87	0,87	0,96

Корректировка на величину объекта.

Корректировка введена Оценщиком ввиду существенного различия площади объекта и аналогов.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения составляет:

$$K_s = 1,7316 * S^{-0,129}$$

где: K_s – коэффициент поправки; S – площадь, кв.м.

Корректировка для каждого аналога рассчитывается как отношение K_s объекта оценки к K_s каждого аналога и составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	394,10	141,00	140,00	100,00
K_s	0,80	0,91	0,92	0,96
Корректировка на величину объекта		0,88	0,88	0,84

Весовые коэффициенты.

Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001, https://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp. Раздел 4.2. Относительные показатели вариации). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

\bar{x} – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i -ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации оценщик воспользовался функцией MS Excel:

$V = \text{СТАНДОТКЛОН}() / \text{СРЗНАЧ}()$

Значение стоимости единицы сравнения, рассчитанное как средневзвешенная величина от скорректированной стоимости аналогов, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Совокупность значений

стоимости недвижимости в выборке считается достаточно однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33. Рассчитанный коэффициент вариации составляет 0,12. Выборка абсолютно однородна.

Весовые коэффициенты рассчитаны для каждого аналога по формуле:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1 - X_i / \sum X_i) / (i - 1)$$

X_i – относительная корректировка i -того аналога.

$\sum X_i$ – сумма относительных корректировок всех аналогов

i – количество аналогов.

Чем больше корректировка, тем меньше весовой коэффициент присваивается аналогу.

В результате подстановки в формулу получаем весовые коэффициенты для каждого аналога:

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	45,02%	$(1 - 0,4502 / 1,4271) / (3 - 1) = 0,34$	0,34
Аналог №2	45,02%	$(1 - 0,4502 / 1,4271) / (3 - 1) = 0,34$	0,34
Аналог №3	52,67%	$(1 - 0,5267 / 1,4271) / (3 - 1) = 0,32$	0,32
Сумма корректировок	142,71%		1,000
Количество аналогов	3		

При расчете весовые коэффициенты не округлялись во избежание потери точности итогового результата, в отчете они отображаются до 2 знаков после запятой.

Рыночная стоимость единицы сравнения объекта оценки определяется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей единиц сравнения аналогов.

Стоимость объектов оценки без учета прав на земельный участок.

В результате проведенных расчетов получена стоимость оцениваемого объекта с учетом относящегося к нему земельного участка.

Для определения стоимости объекта оценки без учета прав на земельный участок необходимо из полученной величины вычесть стоимость соответствующей доли земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту.

Таким образом, стоимость объектов оценки без учета прав на земельный участок равна:

Стоимость объекта оценки с учетом прав на земельный участок, руб.	5 324 842,74
Стоимость участка, относящейся к рассматриваемому объекту оценки, руб.	526 049,96
Стоимость объекта оценки без учета прав на земельный участок, руб.	4 798 792,78

Вывод: Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила 4 798 792,78 рублей.

Доходный подход

В соответствии с ФСО №1 доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Основным принципом доходного подхода оценки недвижимости является принцип ожидания, по которому стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод его владельца.

Недвижимость, которая может или используется для извлечения прибыли, называется доходной. Примерами данной недвижимости являются гостиницы, рестораны, бары, магазины, коммерческие спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы, автозаправочные станции, а также складские и производственные помещения.

В соответствии с п.23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Объектом оценки является коммерческая (торгово-офисная) недвижимость. На дату оценки не эксплуатируется по назначению. На основании вышесказанного расчет объекта в рамках доходного подхода возможно определить методом прямой капитализации.

Оценщику не предоставлена информация о доходности объекта, а также о затратах по эксплуатации недвижимости. На дату проведения оценки Оценщиком не найдено достаточного количества, сопоставимых с объектом оценки, предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в Ульяновской области (в том числе в прочих населенных пунктах), за исключением областного центра и крупных городов. Предложения по аренде единичные и носят маловероятностный характер. Таким образом, не предоставляется возможность рассчитать доходность оцениваемого объекта.

Учитывая вышеприведенное, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

Вывод: На основании вышеизложенного Оценщики приняли решение отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета.

Расчет стоимости оборудования

Затратный подход.

ФСО №№ 1-3, 10 содержат следующие положения в отношении затратного подхода.

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1);

- Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 18 ФСО №1);

- В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

- При оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса (п.14 ФСО №10);

- Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (п.14 ФСО №10);

- Точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики (п.14 ФСО №10);

- Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме (п.14 ФСО №10);

- При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные (п.14 ФСО №10).

В рамках затратного подхода возможно применение следующих методов:

- Метод расчёта по цене однородного объекта (Осуществляется подбор однородного объекта, схожего с оцениваемым, прежде всего, по технологии изготовления, используемым материалам и конструкции, после внесения корректировок оценивается полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта);

- Метод поэлементного расчёта (сметный метод, включающий разбивку машин, оборудования и транспортных средств на комплектующие узлы и агрегаты(например для станков на станину, рабочий стол, рабочий элемент(например головку) , средства автоматизации(например ЧПУ) и т.д.), расчёт расходов, требуемых для изготовления каждого элемента оборудования, суммирование поэлементных затрат);

- Индексный метод (балансовая стоимость машин, оборудования и транспортных средств умножается на коэффициент удорожания цен на соответствующие виды продукции по данным Госкомстата с даты постановки на баланс объекта на дату оценки);

- Метод расчета по удельным затратным показателей (метод заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности, массы, объема и т.п.)).

Наиболее широко в рамках затратного подхода используется метод расчёта по цене однородного объекта, т.к. иные методы в связи с отсутствием необходимой информации могут привести к большим погрешностям итогового результата.

Оцениваемое оборудование не представлено на вторичном рынке. Часть объектов оценки (поз. 1-7, 20-22) выпускается, имеются предложения по продаже объектов-аналогов сопоставимых с объектом оценки. По другой части объектов оценки (поз. 9-19) имеются специализированные справочники о стоимости объектов.

На основании данных фактов оценщик решил произвести оценку оборудования в рамках затратного подхода.

Определение стоимости замещения/воспроизводства (расчёт по цене однородного объекта)

Первичный рынок для части объектов оценки (поз. 1-7, 20-22) развит, имеются предложения по продаже объектов-аналогов сопоставимых с объектом оценки, поэтому оценщиком было принято решение рассчитать стоимости данных объектов с помощью метода замещения с применением стоимости однородного объекта-аналога.

Стоимость замещения оцениваемого имущества составила:

№ п/п	Наименование	Модель аналога	Стоимость нового, с учётом НДС, руб.	Источник информации
1-2	Емкость для СУГ 50 м3	Емкости для СУГ 50 м3	1 540 000,00	https://www.npommz.ru/rezervuary-dlya-sug-50-m3
3-6	Емкость для СУГ 50 м3	Емкости для СУГ 50 м3	1 540 000,00	https://www.npommz.ru/rezervuary-dlya-sug-50-m3
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	АГДБ-2	800 000,00	http://zakupki.gov.ru/223/contract/public/contract/view/general-information.html?id=7073916&viewMode=FULL
20	ГРК УЗСГ-01	УЗСГ-01-2	93 000,00	https://aztgrup.ru/product/grk-tekhnoprojekt-uzsg-01-2-kolonka-gazorazdatochnaya/
21	ГРК УЗСГ-01	УЗСГ-01-2	93 000,00	https://aztgrup.ru/product/grk-tekhnoprojekt-uzsg-01-2-kolonka-gazorazdatochnaya/
22	Насос Z-2000	CORKEN Z-2000	195 200,00	https://bitneftegaz.ru/agregat-corken-z-2000

Учет монтажа

Для эксплуатации некоторых объектов машин и оборудования необходимы дополнительные затраты на монтаж и пуско-наладочные работы, которые могут быть как включены в первоначальную стоимость, так и быть дополнительными. Расчёт данных затрат производится, как правило, в процентах от стоимости нового объекта.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбик Д.В., Маслов С.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г. затраты на «монтаж» составляют:

- поз. 1-6, 22 - Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ: величина затрат на «монтаж» по среднему значению составляет 18,00%
- поз. 7, 20, 21 - Узкоспециализированное оборудование: величина затрат на «монтаж» по среднему значению составляет 20,00%

Таким образом, получим:

№	Наименование	Стоимость	Затраты	Стоимость с
---	--------------	-----------	---------	-------------

п/п		замещения, руб.	на «монтаж»	учетом монтажа, руб.
1-2	Емкость для СУГ 50 м3	1 540 000,00	18,00%	1 817 200,00
3-6	Емкость для СУГ 50 м3	1 540 000,00	18,00%	1 817 200,00
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	800 000,00	20,00%	960 000,00
20	ГРК УЗСГ-01	93 000,00	20,00%	111 600,00
21	ГРК УЗСГ-01	93 000,00	20,00%	111 600,00
22	Насос Z-2000	195 200,00	18,00%	230 336,00

Скидка «при переходе на вторичный рынок»

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.) В таблицах приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки "при переходе на вторичном рынок" в %.

Группа	Среднее значение	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,30	10,70
Спецтехника узкого применения	12,5	11,50	13,60
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,30	12,50
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,40	12,20
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,30	14,70
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,10	13,10
Электронное оборудование	14,5	13,30	15,70
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,40	16,00

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбик Д.В., Маслов С.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2019 г.

Объекты оценки относятся к:

- поз. 1-6, 22 - Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ: величина скидки при переходе на вторичный рынок по среднему значению составляет 12,10%
- поз. 7, 20, 21 - Узкоспециализированное оборудование: величина скидки при переходе на вторичный рынок по среднему значению составляет 13,50%

Таким образом, стоимость замещения с учетом скидки при переходе на вторичный рынок составила:

№ п/п	Наименование	Стоимость с учетом монтажа, руб.	Скидка при переходе на вторичный рынок	Стоимость с учетом скидки, руб.
1-2	Емкость для СУГ 50 м3	1 817 200,00	12,10%	1 597 318,80
3-6	Емкость для СУГ 50 м3	1 817 200,00	12,10%	1 597 318,80
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	960 000,00	13,50%	830 400,00
20	ГРК УЗСГ-01	111 600,00	13,50%	96 534,00

21	ГРК УЗСГ-01	111 600,00	13,50%	96 534,00
22	Насос Z-2000	230 336,00	12,10%	202 465,34

Физический износ

Объектом оценки является бывшее в эксплуатации оборудование газовой отрасли. Техническое состояние оцениваемого объекта определено согласно Шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования (Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке из рыночной стоимости: Учебное пособие. - М.: «Российское общество оценщиков», 2002 — 241 с.: ил. (Сер. «Энциклопедия оценки»)).

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Физический износ части оборудования (поз. 1-7, 20, 21) определен оценщиком методом срока службы.

Физический износ методом срока службы:

$$И_{физ} = V_x / V_{сс} \times 100\%, \text{ где}$$

V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

$И_{физ}$ — физический износ

Определение нормативного срока службы ($V_{сс}$) оцениваемых объектов:

В качестве рекомендательного ориентира могут быть использованы сроки службы основных фондов, по которым установлены единые нормы амортизационных отчислений (ЕНАО).

Оценщиком была определена группа ЕНАО (Источник: Постановление СМ СССР от 22 октября 1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР").

Так по следующим позициям нормативный срок составил:

Наименование	Код ЕНАО	Норма амортизации	Нормативный срок службы
Наземные и подземные емкости для сжиженных газов	20240	3,7	27,03
Оборудование для наполнения, освидетельствования и ремонта баллонов для сжиженного газа	43810	10	10
Оборудование для наполнения автоцистерн сжиженным газом	43811	6,7	14,93

Таким образом, физический износ для данного сооружения составил:

№, п/п	Наименование	Дата начала эксплуатации/ввода в эксплуатацию АЗС по данным правоустанавливающих документов	Дата оценки	Срок эксплуатации, дней	Средний срок службы, лет	Фактический возраст	Физический износ	*Если превышает 100% (объект в рабочем состоянии)
1-2	Емкость для СУГ 50 м3	01.08.05	10.09.19	5153	27,03	14,12	52,24%	
3-6	Емкость для СУГ 50 м3	01.11.64	10.09.19	20036	27,03	54,89	203,09%	92,50%
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	01.08.08	10.09.19	4057	10	11,12	111,20%	92,50%
20	ГРК УЗСГ-01	01.06.09	10.09.19	3753	14,93	10,28	68,88%	
21	ГРК УЗСГ-01	01.12.03	10.09.19	5762	14,93	15,79	105,79%	92,50%

*данное оборудование находится в рабочем состоянии, эксплуатируется, но в связи с тем, что фактический возраст превысил средний срок службы, то Оценщиком принято решение установить уровень физического износа по среднему значению технического состояния «Условно пригодное с истекшим сроком службы».

По позиции 22 (Насос Z-2000) установить дату изготовления не представляется возможным. Согласно визуального осмотра, установлено, что оборудование эксплуатируется, находится в рабочем состоянии, имеются следы ржавчины от длительной эксплуатации. Таким образом, Оценщиком принято решение установить уровень физического износа по верхней границе технического состояния «Удовлетворительное».

Величина физического износа объектов оценки составила:

№ п/п	Наименование	Физический износ	Техническое состояние
1-2	Емкость для СУГ 50 м3	52,24%	Удовлетворительное
3-6	Емкость для СУГ 50 м3	92,50%	Условно пригодное с истекшим сроком службы
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	92,50%	Условно пригодное с истекшим сроком службы
20	ГРК УЗСГ-01	68,88%	Условно пригодное
21	ГРК УЗСГ-01	92,50%	Условно пригодное с истекшим сроком службы

22	Насос Z-2000	60,00%	Удовлетворительное
----	--------------	--------	--------------------

Функциональное устаревание (моральный износ).

Объекты оценки востребованы на рынке и не уступают современным аналогам. На первичном рынке имеются предложение по продаже объектов, аналогичных оцениваемым. Следовательно, функциональное устаревание объектов оценки равно 0%, коэффициент функционально износа равен 1,00.

Внешнее (экономическое) устаревание.

Объекты оценки востребованы на рынке и негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и других факторов не выявлено, поэтому Оценщик считает, что оно не подвержено внешнему устареванию. Внешний износ объектов исследования равен 0%, коэффициент внешнего износа равен 1,00.

Совокупный износ. Учет износа в окончательной стоимости .

Совокупный износ включает в себя три вида износа: физический, внешний, функциональный.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$$C_{\text{рын.}} = C_{\text{зам.}} \times (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внеш}}), \text{ где:}$$

$C_{\text{рын}}$ — рыночная стоимость объекта оценки, $C_{\text{зам}}$ — стоимость замещения объекта оценки, $I_{\text{физ}}$ — физический износ объекта оценки, $I_{\text{функц}}$ — функциональный износ объекта оценки, $I_{\text{внеш}}$ — внешний износ объекта оценки.

Ввиду того, что у объектов оценки в рамках затратного подхода функциональное и внешнее устаревание отсутствует, формула расчета вырождается в следующий вид:

$$C_{\text{рын.}} = C_{\text{зам.}} \times (1 - I_{\text{физ}})$$

Подставляя значения в формулу, получим стоимость объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Стоимость с учётом скидки, руб.	Совокупный (суммарный) износ	Стоимость, руб.
1-2	Емкость для СУГ 50 м3	1 597 318,80	52,24%	762 815,57
3-6	Емкость для СУГ 50 м3	1 597 318,80	92,50%	119 798,91
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	830 400,00	92,50%	62 280,00
20	ГРК УЗСГ-01	96 534,00	68,88%	30 045,24
21	ГРК УЗСГ-01	96 534,00	92,50%	7 240,05
22	Насос Z-2000	202 465,34	60,00%	80 986,14

Определение стоимости замещения/воспроизводства (расчёт по цене однородного объекта)

Для другой части объектов оценки (поз. 9-19) выпускаются модели отличающиеся от объектов оценки комплектацией и основными характеристиками. Для данных объектов оценщик принял решение использовать в качестве стоимости замещения информацию из специализированных изданий.

Стоимость замещения объекта рассчитывается по формуле:

$$\text{Стоимость замещения} = \text{Сед.изм.} \times V \times K_{\text{эл}} \times K_{\text{к}} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{пз}} \times K_{\text{ндс}}$$

где Сед.изм. — стоимость строительства 1 м3 (1 м2) аналога на базовую дату 1970 г. из соответствующего объекту оценки справочника укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);

V — строительный объем (площадь) оцениваемого объекта;

$K_{\text{эл}}$ - коэффициент, учитывающий различие конструктивных элементов аналога и объекта оценки;

$K_{\text{к}}$ - коэффициент, учитывающий различие группы капитальности аналога и объекта оценки;

K_B – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{ПЗ}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$K_{НДС}$ - коэффициент, учитывающий НДС.

Для нашего случая получаем с учетом округления:

Для аналогов из сборника УПВС

№ п/п	Показатель	Уровень цен	Период	Значение	Источник информации
1	2	3	4	5	6
1	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей	Ульяновская область (прочие отрасли)	01.01.1969-01.01.1984	1,17	Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР N 94 от 11.05.1983 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет строений)»
2	Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления	Ульяновская область	01.01.1969-01.01.1984	1,04	Приложение N 2 к Постановлению Госстроя СССР N 94 от 11.05.1983 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет строений)»
3	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей	Ульяновская область (прочие отрасли)	01.01.1984-01.01.1991	1,59	Приложение к письму Госстроя СССР N 14-Д от 06.09.1990 «Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»
4	Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли «Жилищное строительство»), учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления	Ульяновская область	01.01.1984-01.01.1991	0,98	Приложение к письму Госстроя СССР N 14-Д от 06.09.1990 «Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»
5	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2010 года к 1991 г. (без НДС)	Ульяновская область	01.01.1991-01.01.2010	60,84	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 1289-СК/08 от 20.01.2010
6	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных	Ульяновская область	01.01.2001-01.01.2010	5,70	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 1289-СК/08 от 20.01.2010

№ п/п	Показатель	Уровень цен	Период	Значение	Источник информации
	1	2	3	4	5
	единичных расценок на I квартал 2010 года к ТЕР-2001 (без НДС)				
7	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на II квартал 2019 года к ТЕР-2001 (без НДС)	Ульяновская область	01.01.2001-дата оценки	7,14	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 12661-ДВ/09 от 10.04.2019
8	Коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ	Ульяновская область	01.01.1991-дата оценки	76,21	стр.5 * стр.7 / стр.6
9	Коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки	Ульяновская область	01.01.1969-дата оценки	144,4957	стр.1 * стр.2 * стр.3 * стр.4 * стр.8

Для сборников УПВС региональный коэффициент не применяется, так как в данном источнике уже учтены региональные коэффициенты.

$K_{ПЗ}$ (прибыль застройщика) – согласно источнику: Справочник оценщика недвижимости-2016 Том 1, часть 2. «Производственно-складская недвижимость и исходные типы объектов» Издание четвертое под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, подписано в печать 28.01.2016 г., нижнее значение расширенного интервала (что наиболее соответствует рассматриваемой ситуации на региональном рынке с учетом его особенностей) прибыль предпринимателя на неактивном рынке при инвестициях в строительство объектов придорожного сервиса составляет 8%. $K_{ПЗ}=1,08$.

Определение износа и устареваний

Физический износ.

Объектом оценки является бывшее в эксплуатации оборудование газовой отрасли. Техническое состояние оцениваемого объекта определено согласно Шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования (Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке из рыночной стоимости: Учебное пособие. - М.: «Российское общество оценщиков», 2002 — 241 с.: ил. (Сер. «Энциклопедия оценки»)).

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального	81-90

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
	ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	
Условно пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Физический износ оборудования (поз. 9-19) определен оценщиком методом срока службы.

Физический износ методом срока службы:

$$И_{физ} = V_x / V_{сс} \times 100\%, \text{ где}$$

V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

$И_{физ}$ — физический износ

Определение нормативного срока службы ($V_{сс}$) оцениваемых объектов:

В качестве рекомендательного ориентира могут быть использованы сроки службы основных фондов, по которым установлены единые нормы амортизационных отчислений (ЕНАО).

Оценщиком была определена группа ЕНАО (Источник: Постановление СМ СССР от 22 октября 1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР").

Так по следующим позициям нормативный срок составил:

Наименование	Код ЕНАО	Норма амортизации	Нормативный срок службы
Наземные и подземные емкости для сжиженных газов	20240	3,7	27,03

Таким образом, физический износ для данного сооружения составил:

№, п/п	Наименование	Дата начала эксплуатации/ввода в эксплуатацию АЗС по данным правоустанавливающих документов	Дата оценки	Срок эксплуатации, дней	Средний срок службы, лет	Фактический возраст	Физический износ	*Если превышает 100% (объект в рабочем состоянии), то экспертным методом
9-16	Емкость для СУГ 4,2 м3	01.01.73	10.09.19	17053	27,03	46,72	172,86 %	92,50%
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	04.11.82	10.09.19	13459	27,03	36,87	136,42 %	92,50%
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	19.10.82	10.09.19	13475	27,03	36,92	136,60 %	92,50%
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	26.08.83	10.09.19	13164	27,03	36,07	133,46 %	92,50%

*данное оборудование находится в рабочем состоянии, эксплуатируется, но в связи с тем, что фактический возраст превысил средний срок службы, то Оценщиком принято решение установить

уровень физического износа по среднему значению технического состояния «Условно пригодное с истекшим сроком службы».

Величина физического износа объектов оценки составила:

№ п/п	Наименование	Физический износ	Техническое состояние
9-16	Емкость для СУГ 4,2 м3	92,50%	Условно пригодное с истекшим сроком службы
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	92,50%	Условно пригодное с истекшим сроком службы
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	92,50%	Условно пригодное с истекшим сроком службы
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	92,50%	Условно пригодное с истекшим сроком службы

Функциональное устаревание (моральный износ).

Объекты оценки востребованы на рынке и не уступают современным аналогам. На первичном рынке имеются предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемым. Следовательно, функциональное устаревание объектов оценки равно 0%, коэффициент функционального износа равен 1,00.

Внешнее (экономическое) устаревание.

Объекты оценки востребованы на рынке и негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и других факторов не выявлено, поэтому Оценщик считает, что оно не подвержено внешнему устареванию. Внешний износ объектов исследования равен 0%, коэффициент внешнего износа равен 1,00.

Расчет стоимости объектов оценки:

Наименование	Емкость для СУГ 4,2 м3	Емкость для СУГ 2,5 м3
Специализированный справочник	Сборник УПВС №29, отдел VII, раздел 2, таблица 157, без испарителей, столбец «4»	Сборник УПВС №29, отдел VII, раздел 2, таблица 157, без испарителей, столбец «3»
Единица измерения	4 шт.	3 шт.
Стоимость строительства ед.изм.	6 650,00	2 770,00
Корректирующие коэффициенты		
на конструктивные элементы	1,0000	1,0000
на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
на изменение цен	144,4957	144,4957
Общий корректирующий коэффициент	144,4957	144,4957
Скорректированный показатель стоимости	960 896,49руб.	400 253,13руб.
Строительный объем	-	-
Общая площадь/протяженность	-	-
ПВС	960 896,49руб.	400 253,13руб.
Прибыль застройщика	1,080	1,080
НДС (20%)	1,20	1,20
Стоимость замещения, руб	1 245 321,85руб.	518 728,06руб.
Коэффициент физического износа	0,075	0,075
Коэффициент внешнего износа	1,000	1,000
Коэффициент функциональной пригодности	1,000	1,000

Стоимость улучшений с учетом накопительного износа, руб.	93 399,14руб.	38 904,60 руб.
Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС, руб.	93 399,14руб.	38 904,60 руб.
Рыночная стоимость 1 ед. улучшений с учетом НДС, руб.	23 349,79руб.	12 968,20 руб.

Стоимость объектов оценки полученная в рамках затратного подхода составила:

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход
1	Емкость для СУГ 50 м3	762 815,57 руб.
2	Емкость для СУГ 50 м3	762 815,57 руб.
3	Емкость для СУГ 50 м3	119 798,91 руб.
4	Емкость для СУГ 50 м3	119 798,91 руб.
5	Емкость для СУГ 50 м3	119 798,91 руб.
6	Емкость для СУГ 50 м3	119 798,91 руб.
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	62 280,00 руб.
9	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.
10	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.
11	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.
12	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.
13	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.
14	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.
15	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.
16	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 349,79 руб.
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 968,20 руб.
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 968,20 руб.
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 968,20 руб.
20	ГРК УЗСГ-01	30 045,24 руб.
21	ГРК УЗСГ-01	7 240,05 руб.
22	Насос Z-2000	80 986,14 руб.
ИТОГО:		2 411 081,13

Вывод: стоимость оборудования, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет 2 411 091,13 рублей с учетом НДС.

Сравнительный подход.

ФСО №№ 1-3, 10 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1);
- Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1);
- Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1);
- При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации. (п. 12 ФСО №10);
- При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования. (п.13 ФСО №10).

Вторичный рынок оборудования, аналогичного оцениваемому не развит. На вторичном рынке не найдено актуальных на дату оценки предложений о продаже оборудования аналогичного оцениваемому.

<p>Вывод: на основании вышеизложенного оценщик принял решение об отказе в использовании методов данного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета.</p>

Доходный подход.

ФСО №№ 1-3, 10 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

- Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1);
- Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1);
- В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1);
- При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу) (п.15 ФСО №10);

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, то он не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства. Он является основным для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. Использование доходного подхода при расчете рыночной стоимости машин и оборудования, таким образом, фактически невозможно, поскольку доход генерирует весь комплекс машин, оборудования и недвижимости.

Вывод: на основании вышеизложенного оценщик принял решение об отказе в использовании методов данного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета.

Согласование результатов.

В разделе должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В соответствии с ФСО №3 раздел III «Требования к содержанию отчета» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: п.8к «описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам».

В соответствии с п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении

различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В соответствии с ФСО №7 п.30 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется с учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Расчет стоимости недвижимого имущества произведен в рамках одного (сравнительного) подхода и согласования не требует. Отказ от применения подходов к оценке объекта обоснован в соответствующих разделах настоящего отчета. В рамках используемого подхода применялся один метод, предварительного согласования методов в рамках подхода не требуется. Обоснование применения и отказа от использования методов в соответствующем разделе настоящего отчета.

Таким образом, согласованная стоимость дание станции АЗС равна стоимости полученной в рамках сравнительного подхода (весовой коэффициент для сравнительного подхода - 1,00, для доходного и затратного подходов устанавливается весовой коэффициент 0,00).

Таким образом рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.). Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)	4 798 800,00	3 999 000,00

Вывод: Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой недвижимости составляет с учетом округления 4 798 800,00 рублей с учетом НДС или 3 999 000,00 рублей без учета НДС.

Возможные границы интервала стоимости объекта оценки

На основании полученной согласованной стоимости объектов оценки, определим границы интервала (диапазона) неопределенности стоимости по данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО№7). Издание обновленное и расширенное под ред. Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В., г. Нижний Новгород, 2017 г.».

Среднее значение неопределенности величины для коммерческой (торгово-офисной) недвижимости на неактивном рынке для сравнительного подхода:

Подход	Неопределенность величины стоимости (по справочнику)
Сравнительный подход	19,50%

Далее рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

Согласованная стоимость	Среднее значение неопределенности величины стоимости	Границы интервала неопределенности (нижняя/верхняя границы)	
4 798 800,00 руб.	19,50%	3 863 028,19 руб.	5 734 557,37 руб.

Расчет стоимости оборудования

Расчет стоимости оборудования произведен в рамках одного затратного подхода и согласования не требует. Отказ от применения подходов к оценке объектов оценки, которые не применяются, обоснован. В рамках настоящего отчета расчет проведен в рамках одного затратного подхода. Отказ от применения сравнительного и доходного подходов к оценке объекта оценки обоснован. Следовательно, присваиваем значению рыночной стоимости объекта, полученному в рамках затратного подхода — 1,00. Другим подходам по данному объекту присваиваются веса равные 0,00.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки равна, с учетом округления:

№ п/п	Наименование	Инвентарный №	Рыночная стоимость с учётом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учёта НДС, руб.
1	Емкость для СУГ 50 м3	00-000129	762 820,00	646 457,63
2	Емкость для СУГ 50 м3	00-000130	762 820,00	646 457,63
3	Емкость для СУГ 50 м3	00-000131	119 800,00	119 800,00
4	Емкость для СУГ 50 м3	00-000132	119 800,00	119 800,00
5	Емкость для СУГ 50 м3	00-000133	119 800,00	119 800,00
6	Емкость для СУГ 50 м3	00-000134	119 800,00	119 800,00
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	00-000128	62 280,00	62 280,00
9	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000136	23 350,00	23 350,00
10	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000137	23 350,00	23 350,00
11	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000138	23 350,00	23 350,00
12	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000139	23 350,00	23 350,00
13	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000140	23 350,00	23 350,00
14	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000141	23 350,00	23 350,00
15	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000142	23 350,00	23 350,00
16	Емкость для СУГ 4,2 м3	00-000143	23 350,00	23 350,00
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	00-000144	12 970,00	12 970,00
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	00-000145	12 970,00	12 970,00
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	00-000146	12 970,00	12 970,00
20	ГРК УЗСГ-01	00-000147	30 050,00	30 050,00
21	ГРК УЗСГ-01	00-000148	7 240,00	7 240,00
22	Насос Z-2000	00-000149	80 990,00	80 990,00
Итого			2 411 110,00	2 178 385,26

Итоговая таблица рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества поэлементно составила

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Емкость для СУГ 50 м3	762 820,00	646 457,63
2	Емкость для СУГ 50 м3	762 820,00	646 457,63
3	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
4	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
5	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
6	Емкость для СУГ 50 м3	119 800,00	119 800,00
7	Агрегат гидроиспытаний и дегазации баллонов АГДБ-2	62 280,00	62 280,00
8	Здание станции АЗС построенное хоз. способом (закупка стройматериала), Лит. Б, условный кадастровый номер объекта: 73:05:021106:86:0000580002, расположенное по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная 1 (Согласно документу: Технический паспорт на объект нежилого фонда: Автозаправочная станция по состоянию на 18.01.2011г.). Строительные материалы для помещения станции АЗС (Согласно документу: Договор купли-продажи №3 от 16.01.2015 г.)	4 798 800,00	3 999 000,00
9	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
10	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
11	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
12	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
13	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
14	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
15	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
16	Емкость для СУГ 4,2 м3	23 350,00	23 350,00
17	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
18	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
19	Емкость для СУГ 2,5 м3	12 970,00	12 970,00
20	ГРК УЗСГ-01	30 050,00	30 050,00
21	ГРК УЗСГ-01	7 240,00	7 240,00
22	Насос Z-2000	80 990,00	80 990,00
	ИТОГО:	7 209 910,00	6 177 385,26

Используемая нормативная и методическая литература.

- Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- ГОСТ 6.30-2003 Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов.
- Приказ по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404.
- И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001.
- «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.
- Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.
- Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости, раздел «Консультации по вопросам оценки недвижимости», М., 1969 г.
- «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Маслов С.А., Нижний Новгород, 2019 г.
- Информация сети Интернет.
- Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.
- Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности «Ассоциация Российских банков» (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22)
- Яскевич А.Е. «Анализ факторов влияния на стоимость АЗС» (источник <http://khabroo.ru/d/357920/d/analiz-faktorov-vliyaniya-na-stoimost-azs.pdf>).
- Информация сети Интернет.




Перечень использованных при проведении оценки данных.

1. Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта аренды, приведены в разделе «Перечень полученных от заказчика документов» данного отчета.
2. Данные законодательных и нормативных документов, справочников и специализированной литературы, приведенных в разделе «Используемая нормативная и методическая литература» данного отчета.
3. Источники информации из сети интернет (ссылки на все использованные источники приведены в тексте настоящего отчета).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Документы заказчика

г. Ульяновск	16 января 2015 г.
ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № 3	
Конкурсный управляющий ИП Китаев Е.П., Семенова П.В., действующая на основании Решения Арбитражного суда Ульяновской области от 05.02.2014г. по делу № А72-7603/2013, именуемая в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны, и г. Ершова Оксана Владимировна , паспорт: 7305 398258, выдан УФД Заволжского района г. Ульяновска 06.04.2006 г., именуемый в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны, вместе именуемые СТОРОНЫ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:	
1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА	
1.1. ПРОДАВЕЦ обязуется передать, а ПОКУПАТЕЛЬ принять и оплатить на условиях настоящего договора имущество, указанное в пункте 1.2 настоящего Договора. Имущество (далее - Имущество), являющееся предметом купли-продажи по настоящему Договору, передается ПОКУПАТЕЛЮ, признанному Победителем торгов по Лоту № 9 (торговая процедура № 1294866) Протоколом о результатах открытых торгов в форме публичного предложения по продаже имущества от 05.01.2015г. и получившему право на приобретение указанного в пункте 1.2 настоящего Договора имущества. Открытые торги в форме публичного предложения по продаже Лота № 9 проведены согласно объявлению о проведении торгов № 212, опубликованному в газете "Коммерсантъ" от 22.11.2014 г. и сообщению № 431111 от 19.11.2014 г. в ЕФРСБ в соответствии с Положением о порядке реализации имущества должника - ИП Китаева Е.П. 1.2. Имущество, являющееся предметом купли-продажи настоящего Договора, представляет собой: - Строительные материалы для помещения станции АЭС. 1.3. Имущество расположено по адресу: Ульяновская область, Карсунский район, с. Урено-Каринское, ул. Школьная, 1.	
2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ	
2.1. Цена продажи Имущества, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора, составляет 103 219 руб. 00 коп. (без НДС) 2.2. Указанное в пункте 2.1 настоящего Договора цена продажи Имущества установлена по результатам вышеуказанных торгов, является окончательной и изменению не подлежит. 2.3. Сумма задатка в размере 10 322,00 рублей , внесенная ПОКУПАТЕЛЕМ на расчетный счет ИП Китаев Е.П., засчитывается в счет исполнения обязательств ПОКУПАТЕЛЯ по оплате цены Имущества, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора. 2.4. Оплата оставшейся суммы в размере 92 897 руб. 00 коп. производится в течение 30 дней с момента подписания настоящего договора путем перечисления данных денежных средств на расчетный счет ПРОДАВЦА.	
3. ПЕРЕХОД ПРАВА	
3.1. Передача имущества конкурсным управляющим и принятие его покупателем осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации, в течение трех дней после оплаты всей покупной суммы. 3.2. С момента передачи имущества, ПРОДАВЕЦ считается выполнившим свою обязанность по передаче имущества. 3.3. Все расходы, связанные с получением имущества, несет ПОКУПАТЕЛЬ.	

г. Ульяновск	16 января 2015 г.
4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.	
5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по нему. 5.2. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся дополнительным соглашением сторон, выполненным в письменной форме и подписанным обеими сторонами. 5.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. 5.4. Споры, возникающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ. 5.5. Настоящий Договор составлен и подписан в двух идентичных и равных по силе экземплярах, по одному для каждой стороны	
РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН	
ПОКУПАТЕЛЬ: Ершова Оксана Владимировна , Паспортные данные: серия 7305 № 398258, Выдан: УФД Заволжского района г. Ульяновска, Дата выдачи: 06.04.2006г., Код подразделения: 732-003, Адрес регистрации: г. Ульяновск, ул. Врача Михайлова, д. 44, кв. 208  ПРОДАВЕЦ: ИП Китаев Е.П. , ИНН 730701418940, расчетный счет 40802810869050150012, Ульяновское отделение № 8388 Сбербанка России г. Ульяновск, к/с 30101810000000000602, БИК 047308602.  	

III. Характеристики основных строений и устройств к ним

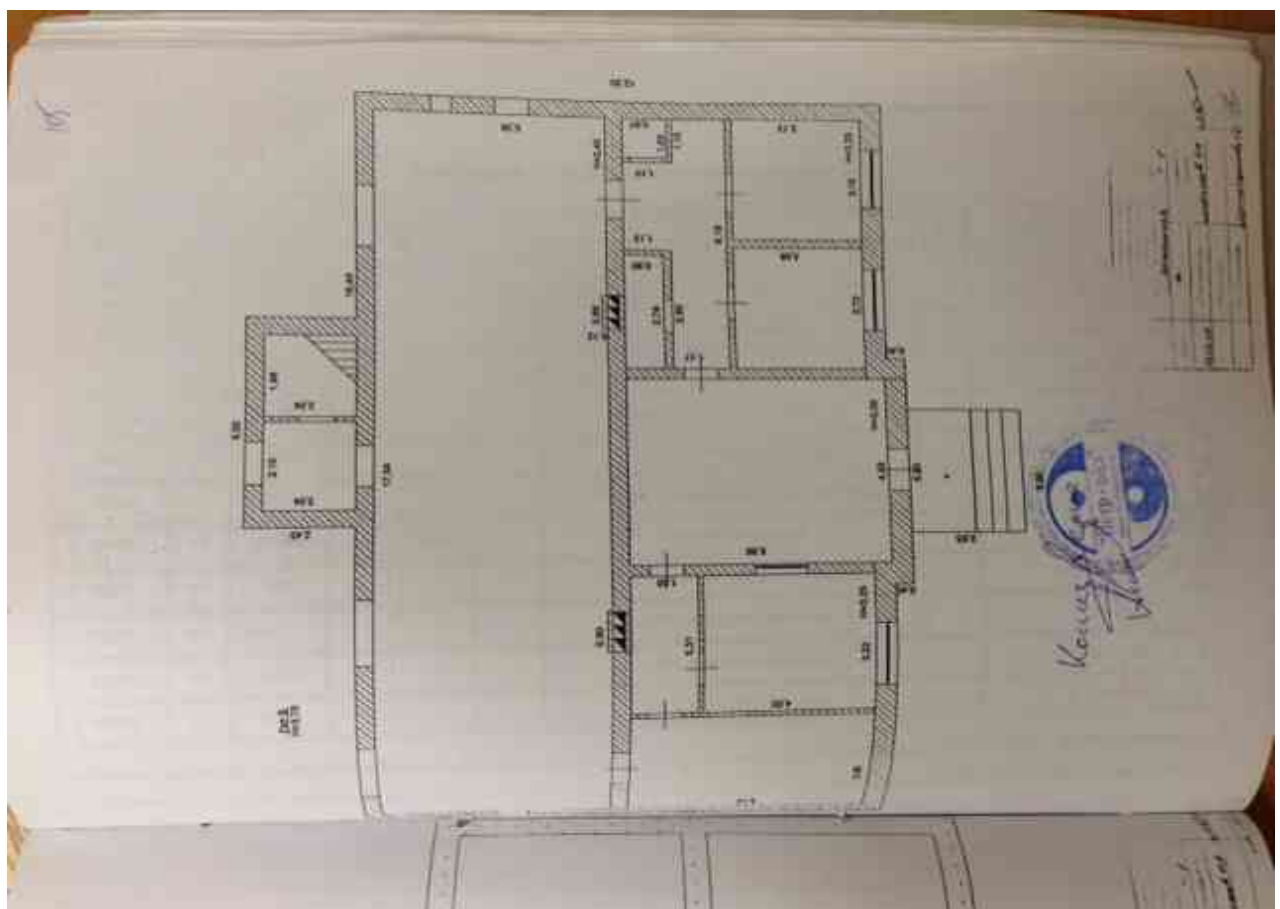
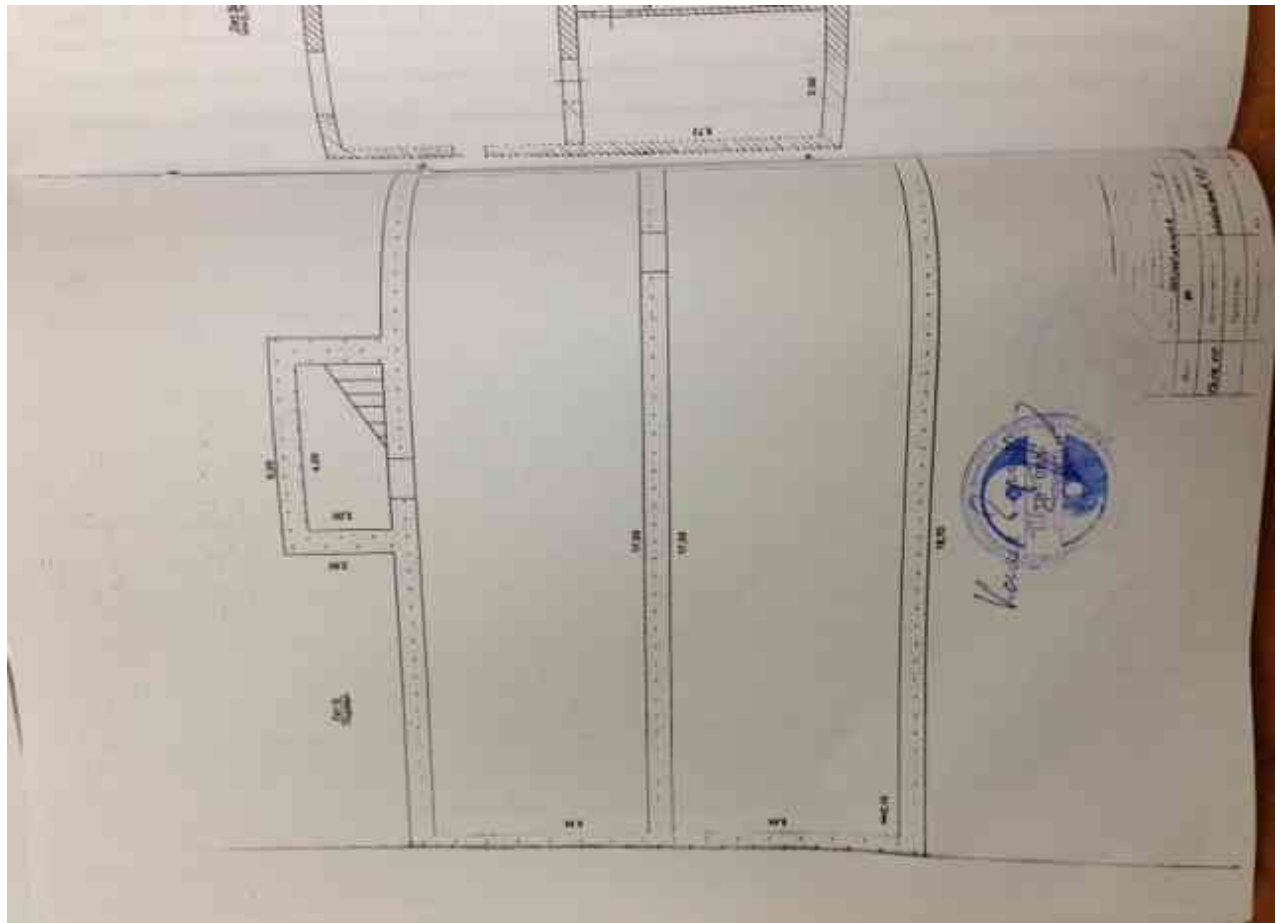
Дата г.	Наименование	Описание основных конструктивных элементов				Влажность (%)				Объем, куб. м	Стоимость, руб.		
		Фундамент	стены	перекрытия	Крыша	отоп- ление	водо- прониц.	вентиля- ция	инстр.		эксплуата- ционная	ре- мон- тажн.	админис- трационн.
к	Здание станции АЭС	бетонные блоки	кирпичные	дубовые	металлическая кровля	-	-	-	-	1038	1717017	5	1031100

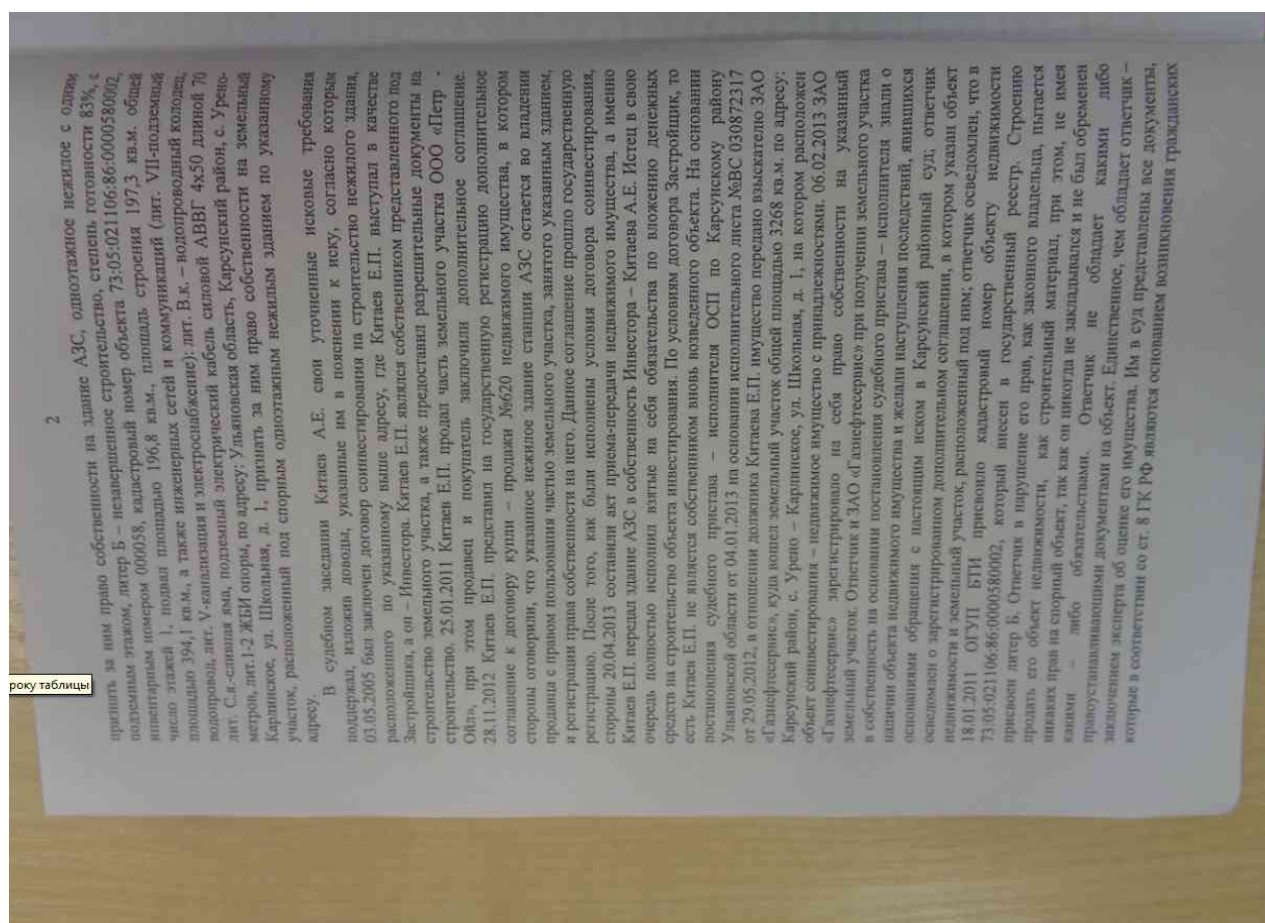
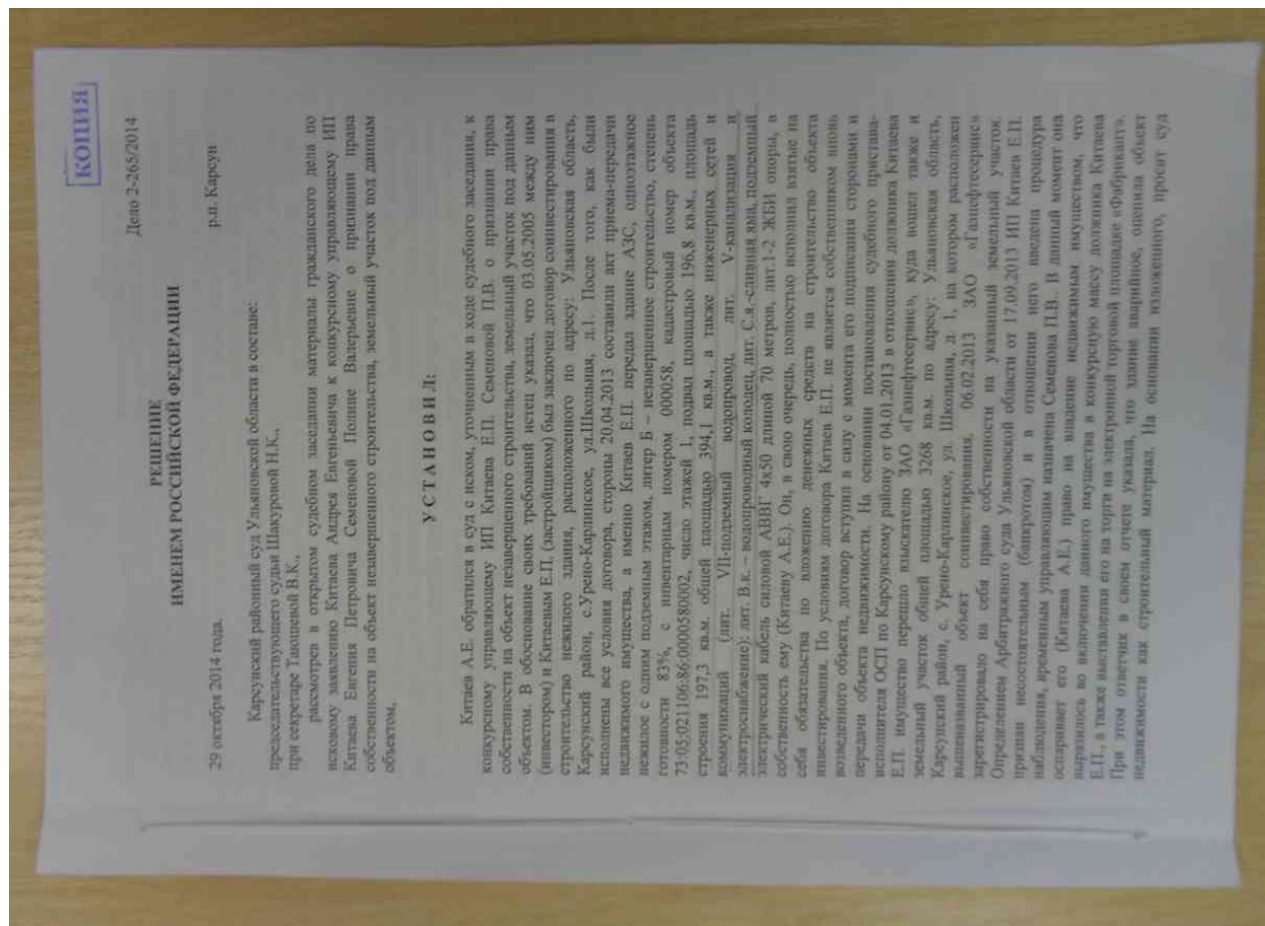
Дата обследования 13 декабря 2010 г.

Инженер-строитель _____ /Иванова И.А./

Проверил _____ /Петров П.П./







10

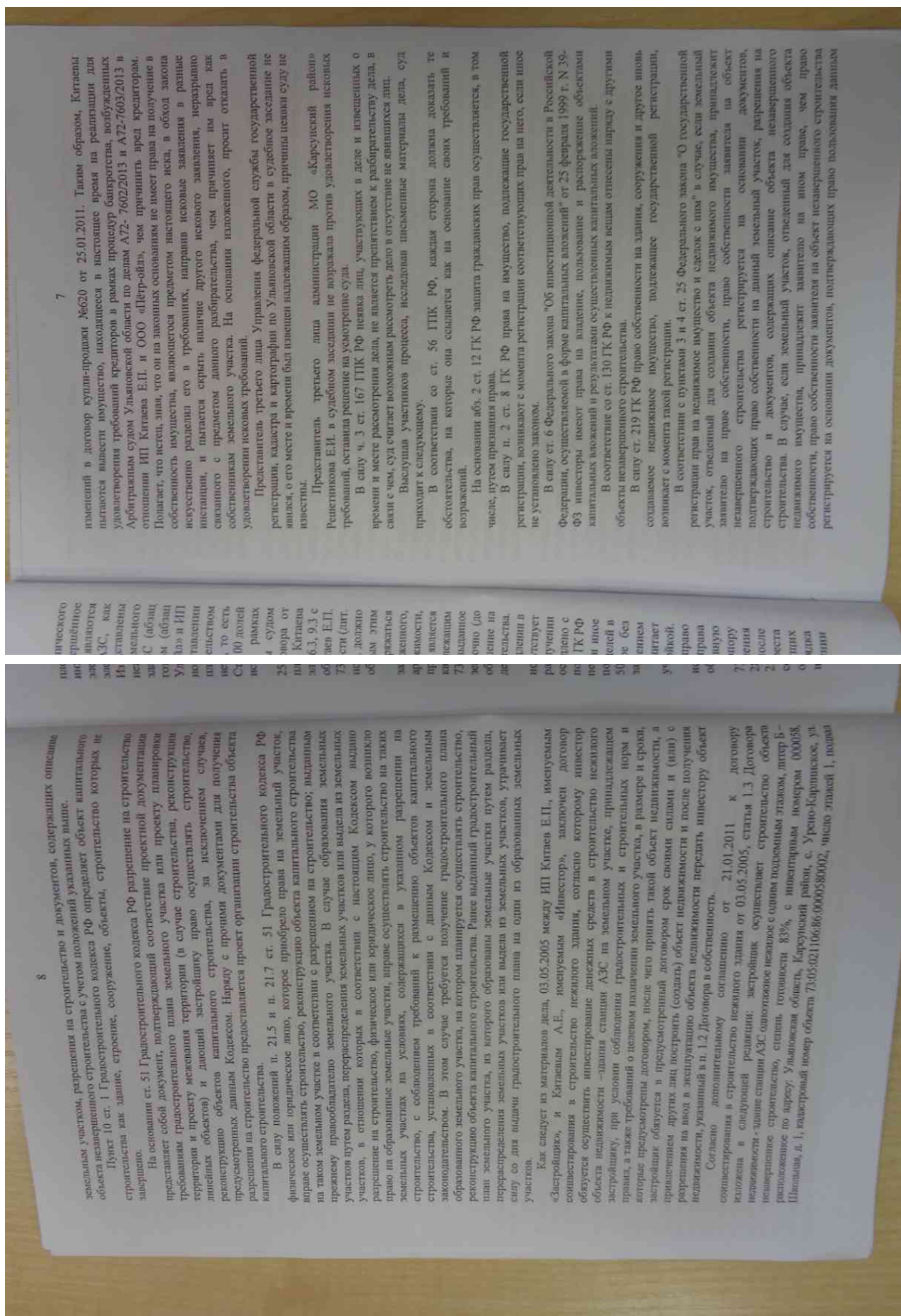
Такая	сод	51	ния	рек	пре	пол	пра	рек	Та	еле	при	(бе	по)	оби	еле	пре	пер	до	е	ка	Ка	96/	Ро	на	су	Уд	при	ва	эле	по	от	же	м),	сте	ста	ад	Ист	А	А	Е	стр	сов	под	(аб	зла	ки	ре	№2	гра	рег	под	кот	4 р
-------	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	---	----	----	-----	----	----	----	----	-----	----	-----	----	----	----	-----	-----	-----	----	-----	---	---	---	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----

5

Также АЭС, которые представляют собой единый технологический комплекс зданий и сооружений капитального строительства, не подпадают под исключения указанные в п.п. 4 п. 7 ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ, следовательно, проектная документация и инженерные изыскания по АЭС подлежат государственной экспертизе. Таким образом, до начала реконструкции АЭС нужно обратиться в соответствующий орган власти с заявлением о проведении государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий и получить положительное заключение. Невыполнение такого требования образует пашинский состав правонарушения, предусмотренного КоАП РФ. Само по себе наличие разрешения на реконструкцию АЭС не освобождает от обязанности получить указанное заключение. Такое заключение истцом не представлено. Из представленных истцом документов следует, что незавершенное строительство возведено на земельном участке, не принадлежащем истцу на праве собственности, с нарушением градостроительного кодекса (без наличия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации), что подтверждается ответом ОАУ «Ульяновскэксспертиза» Правительства Ульяновской области от 03.06.2013 №01-22/159, объект не имеет разрешения на ввод в эксплуатацию, следовательно, отвечает всем признакам самовольной постройки. Также истец не представил согласие залогодержателя в лице Сбербанка РФ. Считает, что сделка по дополнительному соглашению от 28.11.2012, по которому часть прав на земельный участок с кадастровым номером 73:05:021106:86 перешла к Китаеву Е.П. противоречит Закону об ипотеке и в соответствии со ст. 168 ГК РФ являются ничтожными. Согласно решению Карсукского районного суда Ульяновской области от 09.06.2012, принятому по делу №2-96/2012, Китаева Т.Д. обратился с иском о признании к Китаеву Е.П., ОАО «Сбербанк России», ООО «Петр-ойл», ЗАО «Газнефтесервис» об освобождении имущества от ареста, наложенного на основании постановления о наложении ареста от 18.05.2012, вынесенного Судебным приставом-исполнителем ОСП Карсукского района Ульяновской области УФССП по Ульяновской области от разделе совместно нажитого имущества, путем признания за истинной права собственности на трубопровода Лит. V, VII, колодец Лит. в.к., сливная яма Лит. с.я., опоры э.сети, пожарный гидрант, навес для АЭС, кабель электрический высоковольтный от КТП, подкапанная комплексная трансформаторная подстанция КТП 9П 40 (в комплекте с РП-9П, отходящими фидерами ВЛ-0,4кВ от КТП, железобетонных основаниях, напольная для АЭС, установка на 4-х м), опора электрической сети (Н-7,0 м), пожарный гидрант в колодце Ф-2,0м., рекламная стена, водопровод (диаметром 150 мм), забор из 15 железобетонных плит - в комплекте с ж/б стаянами, незавершенное строительство здание станции АЭС и подвал, находящиеся по адресу: Ульяновская область, Карсукский район, с. Урень-Карпильское, ул. Школьная, д. 1. Истцу отказано в исковых требованиях. При этом из решения суда следует, что Китаев А.Е. являлся представителем Китаевой Т.Д. (абзац четвертый стр. 1 решения, абзац второй стр. 2 решения), Китаев Е.П. не отрицает, что указанное выше имущество является совместно нажитым имуществом (абзац четвертый стр. 2 решения), Китаев А.Е. подтверждает, что указанное выше имущество приобретено Китаевыми совместно (абзац второй стр. 2 решения). Судом установлено, что незавершенное строительство здание станции АЭС (Лит. Б), расположенная на земельном участке общей площадью 3 268 кв.м, принадлежащее на праве собственности ООО «Петр-ойл» (абзац седьмой стр. 3 решения), согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, ч. 1 ст. 1, 25 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ, п. 1 ст. 131 ГК РФ объект незавершенного строительства становится объектом гражданских прав после государственной регистрации соответствующего права, а регистрация права собственности на данный объект возможна при наличии документов, подтверждающих право собственности либо права пользования земельным участком, на котором расположен данный объект (абзац восьмой стр. 3 решения по абзац второй стр. 4 решения), сливная яма Лит. с.я., - трубопровода Лит. V, VII, опоры электрической сети

6

(Н-7,0м), опора электрической сети (Н-7,0м), колодец Лит. в.к. с учетом технологического назначения от 2011. на автомобильную станцию, где зафиксировано и незавершенное строительство (степень готовности 83%) здание станции АЭС является самостоятельным сооружением, обеспечивающим работоспособность АЭС, как промышленного сооружения, следовательно, Китаевыми не представлено проектной документации, подтверждающей принадлежность им на каком-либо праве земельный участок, на котором расположено незавершенное строительство здание АЭС (абзац третий стр. 4 решения), историческое имущество является единым объектом (абзац четвертый стр. 4 решения). Из вышеизложенного следует, что между ООО «Петр-ойл» и ИП Китаевым Е.П. с февраля 2011 года не было подписано соглашение о предоставлении последнему прав на земельный участок, в том числе под незавершенное строительство здания. Также следует учесть, что после принятия указанного выше решения, то есть 09.06.2012 между Китаевым Е.П. и Китаевым А.Е. возникнет договор аренды 24/100 долей земельного участка, датированный 12.12.2012, который представляется в рамках гражданского дела №2-207/2013 и по которому дана оценка областным судом Ульяновской области от 03.09.2013. Согласно п. 1.2 инвестиционного договора от 03.06.2005 земельный участок, на котором ведётся строительство, находящийся у Китаева Е.П. в постоянном бесспорном пользовании. Согласно пунктам 3.1.4, 3.1.5, 3.2.3, 6.3, 9.3 с учетом последующих изменений и дополнений в инвестиционный договор Китаев Е.П. должен передать Китаеву А.Е. незавершенный строительством объект недвижимости (Лит. Б). Указывая нормы ст. 35 ЗК РФ вместе с объектом недвижимости Китаеву А.Е. должно перейти и право пользования соответствующим земельным участком, заложенным этим проектом. Но согласно п. 4 ст. 20 ЗК РФ Китаев Е.П. не имеет право распоряжаться земельным участком, так как на это имеется запрет. На основании изложенного, инвестиционный договор от 03.06.2005 в части передачи объекта недвижимости, поскольку он заключен передан земельному участку в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожным с даты его прекращения 31.12.2005 на неопределенный срок «бессрочно» (до окончания строительства). Поскольку согласно п. 19 ст. 51 ГК РФ разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства. В проектной документации срок строительства отличается от указанного при продаже и разрешении на строительство. Кроме этого, как указывалось ранее, отсутствует положительное экспертное заключение, необходимое в данном случае при получении разрешения на строительство. Таким образом, разрешение на строительство является нарушением градостроительного регламента и является незаконным. В силу ст. 222 ГК РФ «Самостоятельный постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отнесенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. На основании изложенного, считает незавершенное строительство здание станции АЭС и подвала - самостоятельную постройку. Лит., построенная самостоятельную постройку, не приобретает на нее право собственности. Кроме того, Китаев А.Е. стал обращаться за регистрацией права на Лит. в.к., - трубопровода Лит. V, VII, опоры электрической сети (Н-7,0м), опоры электрической сети (Н-7,0м), колодец Лит. в.к. после принятия 09.06.2012г. решения Карсукского районного суда Ульяновской области по делу №2-96/2012, то есть после возникновения имущества. При этом им были учтены все недостатки передаваемой российской гражданская дел, заключены соглашения об определении порядка пользования земельным участком от 28.11.2012, соглашения 28.11.2012 о внесении



11

требованиями п. 8.6 СП 4.13130.2013, принята экспертом — 3,5м. Проезд может быть использован и в качестве прохода к зданию лит. «Б», сооружениям и инженерным сетям.

Площадь проезда, необходимого для подъезда к зданию лит. «Б», сливной яме и водопроводному колодцу, инженерным сетям составляет - 133,6 кв.м. Участок, предлагаемый в общее пользование владельцев подлежащих исследованию объектов и собственнику участка по ул. Школьная, д.1 (кадастровый номер 86), охрещен на плане в Приложении 1 к заключению красным красителем.

Участок расположен в следующих границах:

по линии раздела с участком с кадастровым номером 85 - 3,91м

по фасаду участка (ул. Школьная) - 3,50м

по линии раздела участка с кадастровым номером 86 - 39,30м

по зафасованной границе участка с кадастровым номером 86 - 3,50м

по линии раздела участка с кадастровым номером 86 - 35,67м.

Линия раздела показана на плане красным красителем.

Кадастровая стоимость участка, площадью 446 кв.м., необходимого для эксплуатации (обслуживания) здания лит. «Б», составляет - 515 353 руб., в том числе:

425 224 руб. - кадастровая стоимость участка площадью 368 кв.м., из площади участка с кадастровым номером 73-05-021106-86

53 153 руб. - кадастровая стоимость участка площадью 46 кв.м., из площади участка с кадастровым номером 73-05-021106-85

36 976 руб. - кадастровая стоимость участка площадью 32 кв.м., из площади участка территории кадастрового квартала 73-05-021106.

Кадастровая стоимость участка, площадью 221,1 кв.м., из площади участка территории кадастрового квартала 73-05-021106, необходимого для обслуживания сливной ямы, водопроводного колодца, подлежащих трубопроводов канализации и водоснабжения, части подземного электрического кабеля - составляет 48918,38 руб.

Кадастровая стоимость участка, площадью 38 кв.м., из площади участка территории кадастрового квартала 73-05-021106, необходимого для обслуживания части подземного электрического кабеля - составляет - 8 407,50 руб.

Кадастровая стоимость участка, площадью 133,6 кв.м., из площади участка с кадастровым номером 73-05-021106-86, необходимого для подъезда к зданию лит. «Б», сливной яме и водопроводному колодцу, инженерным сетям, составляет - 154 374,80 руб.

Здание лит. «Б» - «выходит» за пределы участка с кадастровым номером 73-05-021106-86:

частично, площадью 2,30 кв.м. (см. зеленый краситель на схеме), расположено на территории кадастрового квартала 73-05-021106,

частично, площадью 3,70 кв.м. (см. синий краситель на схеме), расположено на участке с кадастровым номером 73-05-021106-85.

Сливная яма и водопроводный колодец расположены на территории кадастрового квартала 73-05-021106.

Подземный трубопровод водопровода, протяженностью 0,30 м расположен на участке с кадастровым номером 73-05-021106-86, остальные часть трубопровода расположена на территории кадастрового квартала 73-05-021106.

Подземный трубопровод канализации протяженностью 0,25м расположен на участке с кадастровым номером 73-05-021106-86, остальная часть трубопровода расположена на территории кадастрового квартала 73-05-021106.

Подземный электрический кабель расположен за пределами участка с кадастровым номером 73-05-021106-86, на территории кадастрового квартала 73-05-021106.

Железобетонная опора 1, расположена за пределами участка с кадастровым номером 73-05-021106-86, на территории кадастрового квартала 73-05-021106.

12

Железобетонная опора 2, расположена за пределами участка с кадастровым номером 73-05-021106-86, на участке с кадастровым номером 73-05-021106-85.

Таким образом, из заключения экспертизы усматривается, что объект незавершенного строительства выходит за пределы земельного участка с кадастровым номером 73-05-021106-86 и располагается частично на земельных участках с кадастровыми номерами 73-05-021106-85 и 73-05-021106. При этом доказательства о наличии у истца законного права землепользования земельными участками, на которых находится объект незавершенного строительства, в суд не представлено. Об отсутствии законного права землепользования свидетельствует и то, что спорный объект незавершенного строительства расположен частично на земельном участке, который не выделялся для его строительства и не предназначался ни Китаеву Е.П., ни Китаеву А.Е. не только для строительства, но и для пользования.

Оснований сомневаться в заключении эксперта у суда не имеется, поскольку экспертиза была проведена специалистами на основании представленных судом объективных материалов дела.

При этом довод истца о том, что указанное заключение по настоящему гражданскому делу противоречит экспертному заключению от 19.10.2012, приведенному в рамках гражданского дела № 2-248/2012, согласно которому наложение смежных участков отсутствует, является несостоятельным, поскольку оно вынесено по другому гражданскому делу с постановкой экспертных вопросов.

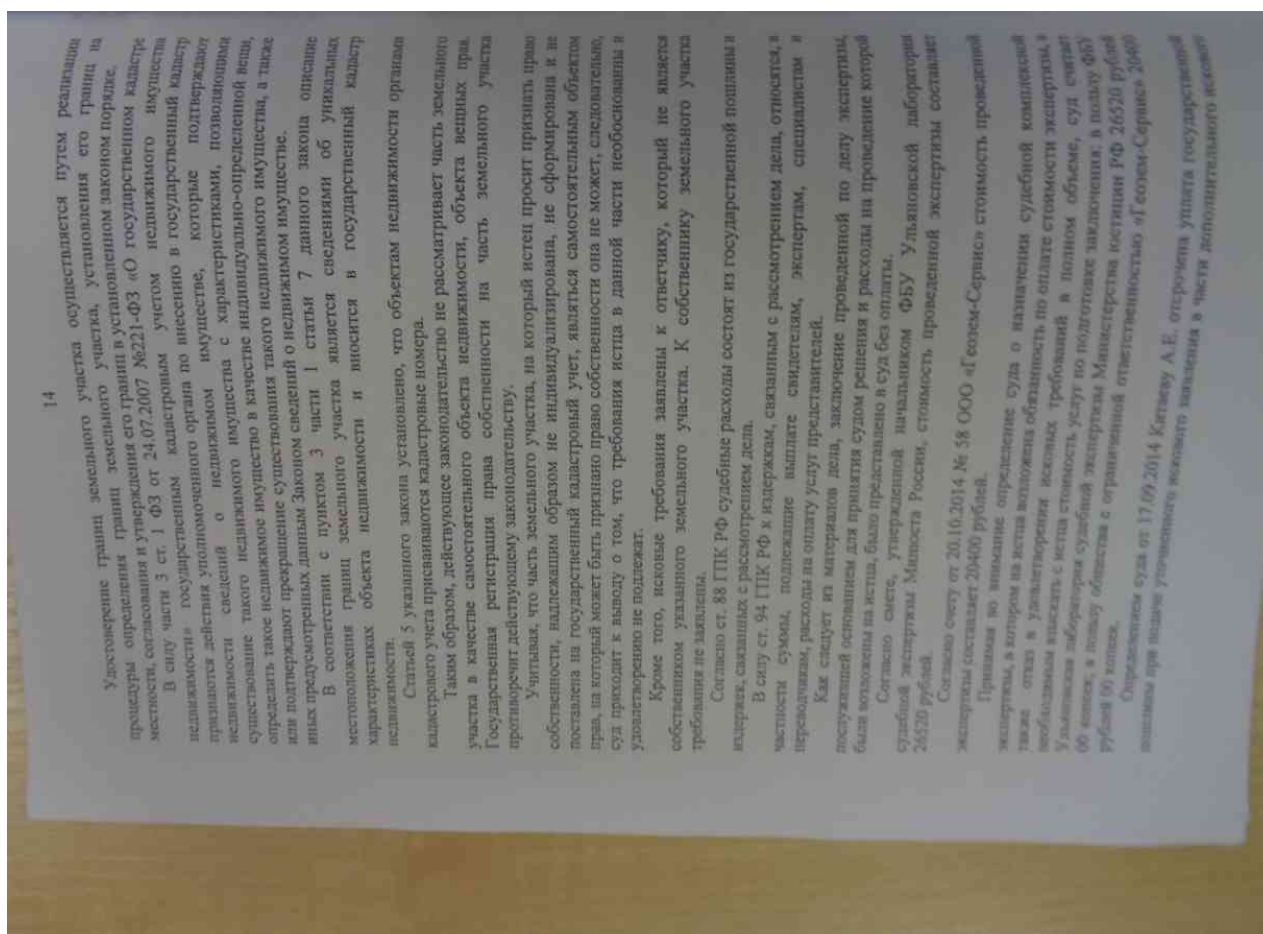
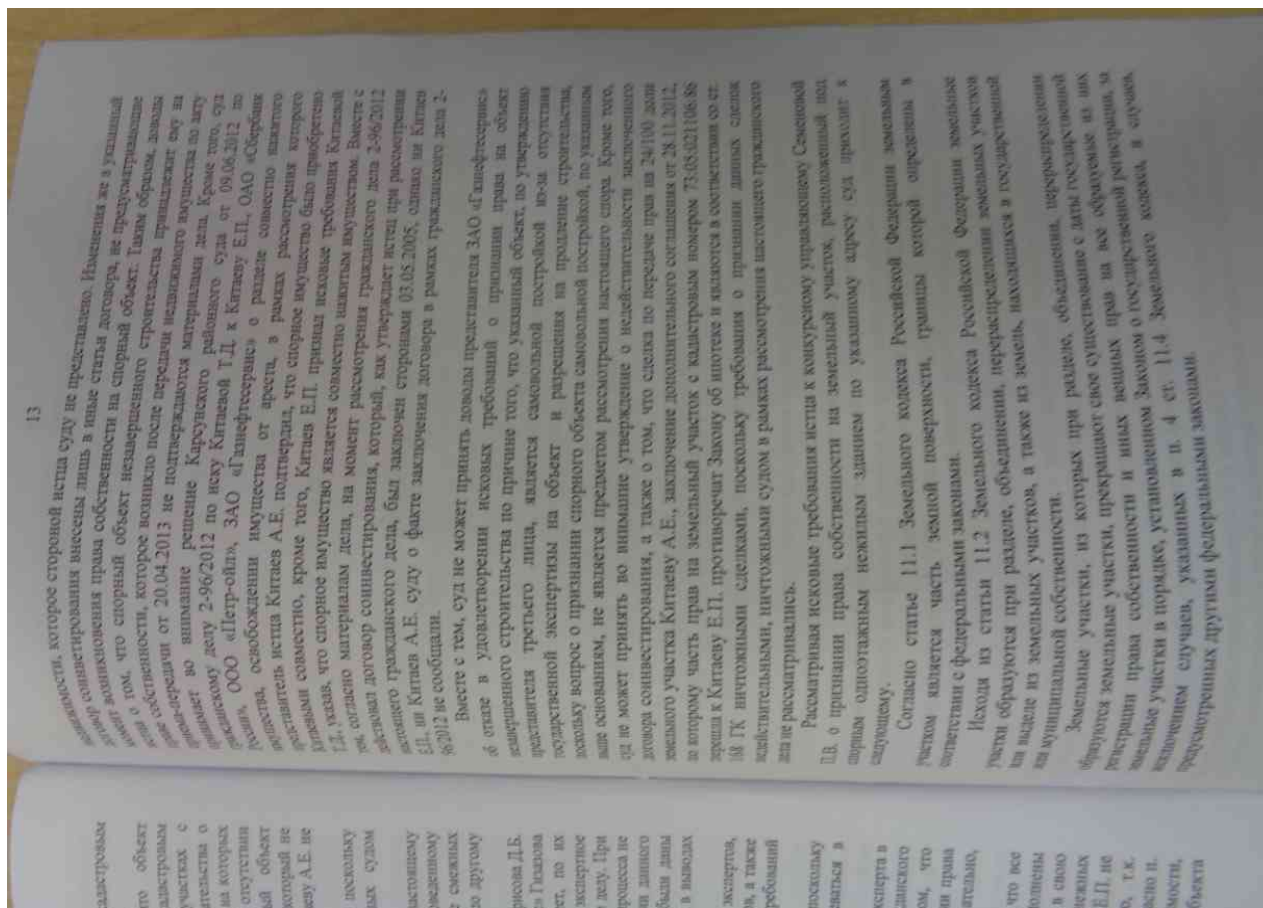
Неоснованным является довод истца и представителя Китаева Е.П. Борисова Д.Б. об обеспечении участия в судебном заседании эксперта ООО «Госзем-Сервис» Гизаева Р.Р. для разъяснения экспертизы, которая была им проведена, что имеет, по их утверждению, существенное значение для рассмотрения дела, без чего экспертное заключение не может быть принято в качестве допустимого доказательства по делу. При заявлении ходатайства о вызове эксперта Гизаева Р.Р. указанные участники процесса не принесли убедительных мотивов необходимости участия в судебном заседании данного эксперта, ссылаясь на необходимость вынести вопрос, на которые уже были даны полные, научно обоснованные ответы в заключении эксперта. Противоречий в выводах эксперта, изложенных в заключении данной экспертизы, не имеется.

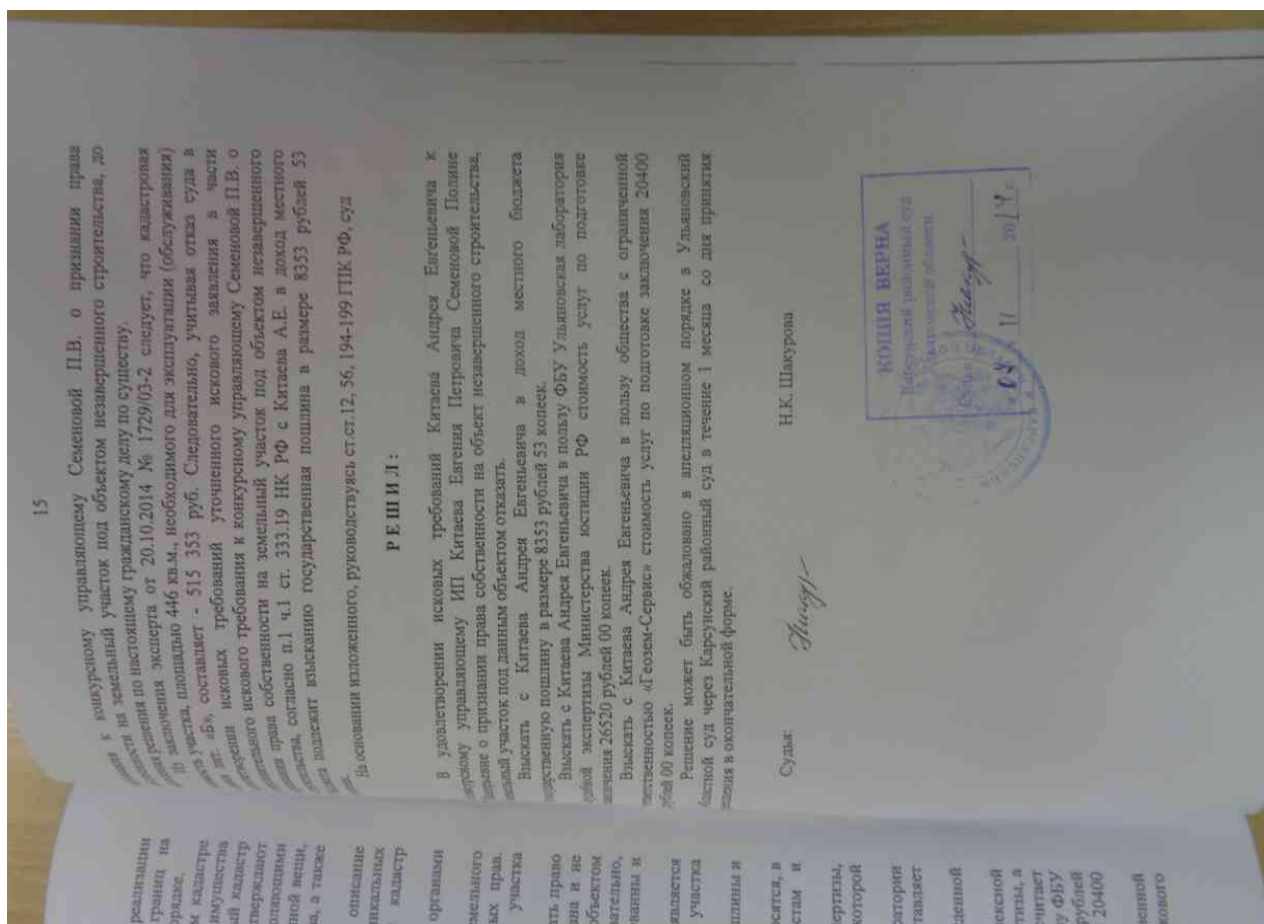
Научность и обоснованность выводов, изложенных в заключении экспертов, приведенных экспертиз по данному делу, компетентность судебных экспертов, а также соблюдение при проведении экспертных исследований необходимых требований действующего законодательства, сомнений не вызывает.

Суд считает необходимым принять по внимание данное заключение, поскольку экспертизы редуцированы об уголовной ответственности, оснований сомневаться в выводах экспертов у суда не имеется.

Таким образом, проанализировав и оценив указанное выше заключение эксперта в совокупности с иными доказательствами по делу по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что оснований для удовлетворения исковых требований истца о признании права суд приходит к выводу об отказе в их удовлетворении.

Доводы истца и представителя И.П. Китаева Е.П. Борисова Д.Б. о том, что все условия договора соинвестирования в строительство нежилого здания были исполнены сторонами, Китаев Е.П. передал спорный объект в собственность Китаеву А.Е., в свою очередь полностью исполнившему взятые на себя обязательства по вложению денежных средств на строительство объекта инвестирования, и по условиям договора Китаев Е.П. не является собственником вновь возведенного объекта, подлежат отклонению, т.к. объективно не нашли своего подтверждения в судебном заседании, поскольку согласно п. 1.1 указанного договора застройщик обязался передать инвестору объект недвижимости, указанный п. 1.2. договора после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта





ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2019 № 99/2019/287829432			
Кадастровый номер:		73:05:021106:86	
Номер кадастрового квартала:		73:05:021106	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.03.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: Отсутствует	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ульяновская, р-н Карсунский, с. Урено-Карпинское, ул. Школьная, дом 1	
Площадь:		3268 +/- 1 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		3776189.91	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
04.10.2019 № 99/2019/287829432			
Кадастровый номер:		73:05:021106:86	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для объектов общественно-делового значения
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2019 № 99/2019/287829432			
Кадастровый номер:		73:05:021106:86	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решений об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Зыгостев Игнат Николаевич

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
04.10.2019 № 99/2019/287829432		
Кадастровый номер:		73:05:021106:86
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТАЗНЕФТЕСЕРВИС", ИНН: 7328039227	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 73-73-10/003/2013-144 от 06.02.2013	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:	27.10.2017	
номер государственной регистрации:	73:05:021106:86-73/010/2017-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.08.2017 по 01.08.2018	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Ульяновскнефтепродукт", ИНН: 7300000036	
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке недвижимого имущества №8850217/0433Д от 10.10.2017	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия


М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____
04.10.2019 № 99/2019/287829432		
Кадастровый номер:		73:05:021106:86

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
-------------------------------	-----------------------	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____
04.10.2019 № 99/2019/287829432			
Кадастровый номер:		73:05:021106:86	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК 1963 г.				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	504264.95	1378107.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	504268.17	1378109.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	504271.45	1378104.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	504274.96	1378096.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	504278.66	1378094.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	504299.58	1378106.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	504303.48	1378106.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	504310.12	1378110.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	504261.2	1378187.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	504246.79	1378179.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	504233.69	1378173.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	504233.73	1378172.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	504237.26	1378166.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	504245.16	1378144.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Разрешение на изготовление сосуда
 от 23 апреля 200 г. выдано
 (орган Госгортехнадзора России)

ИМЕНОВАНИЕ СОУДА: сосуд № 50
 (наименование сосуда)

Зав. № 412 ИЗГОТОВЛЕН 23.04.2006
 (дата изготовления)

СНИМЛ ООО Многопрофильный деловой центр
 (наименование и адрес изготовителя)

УДОСТОВЕРЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ИЗГОТОВЛЕНИЯ СОСУДА

1. ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ПАРАМЕТРЫ

Наименование частей сосуда	корпус
Рабочее давление, МПа (кгс/см²)	1,6 (16)
Расчетное давление, МПа (кгс/см²)	1,8 (18)
Пробное давление, МПа (кгс/см²)	2,25 (22,5)
Испытание, МПа (кгс/см²)	гидравлического
пневматического	
Рабочая температура среды, °N	до 40
Расчетная температура, °N	до 40
Минимально допустимая отрицательная температура стенки, °N	ниже 40
Наименование рабочей среды	сжиженный пропан
Характеристика рабочей среды	класс опасности 2
класс опасности взрывоопасность	2
пожароопасность	2
Прибавка для компенсации коррозии (эрозии), мм	0
Вместимость, м³	13,05
Масса пустого сосуда, кг	80
Максимальная масса заливаемой среды, кг	
Расчетный срок службы сосуда, лет	

Для сосудов со сжиженными газами

1. ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ПАРАМЕТРЫ			
Наименование частей сосуда		корпус	
рабочее давление, МПа (кгс/см ²)		16/16/1	
расчетное давление, МПа (кгс/см ²)		1.8/18/1	
пробное давление гидравлического испытания, МПа (кгс/см ²)		8.25/82.5/1	
рабочая температура среды, °N		минус 40 до 80	
расчетная температура, °N		80	
минимально допустимая отрицательная температура стенки, °N		минус 40	
Наименование рабочей среды		этиленовый пропилен	
класс опасности		2	
характеристика рабочей среды		газ	
взрывоопасность		газ	
пожароопасность		газ	
прибавка для компенсации коррозии (эрозии), мм		2	
вместимость, м ³		50	
масса пустого сосуда ¹ , кг		13090	
максимальная масса заливаемой среды ¹ , кг		-	
расчетный срок службы сосуда, лет		20	

¹Для сосудов со сжиженными газами

Разрешение на изготовление № 347 от 1.08.1963г.
выдано Башкирским органом Госгортехнадзора России

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о качестве изготовления сосуда

Сосуд ПС-50-0 (наименование сосуда) заводской № 5933

изготовлен _____ ноября _____ 1964 года
(дата изготовления)

453200 Башкортостан, г. Салават – 6, Салаватский машиностроительный завод.

Характеристика сосуда.

Наименование частей сосуда	Рабочее давление МПа (кгс/см²)	Температура стенки °С	Рабочая среда и её коррозионные свойства	Вместимость м³
В корпусе	1,8 (18,0)	От минус 40 до +50	ПРОПАН	50
В трубной части				
В рубашке				

Разрешение на изготовление № 347 от 1.08.1963г.
выдано Башкирским органом Госгортехнадзора России

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о качестве изготовления сосуда

Сосуд ПС-50-0 (наименование сосуда) заводской № 8179

изготовлен _____ ноября _____ 1964 года
(дата изготовления)

453200 Башкортостан, г. Салават – 6, Салаватский машиностроительный завод.

Характеристика сосуда.

Наименование частей сосуда	Рабочее давление МПа (кгс/см²)	Температура стенки °С	Рабочая среда и её коррозионные свойства	Вместимость м³
В корпусе	1,8 (18,0)	От минус 40 до +50	ПРОПАН	50
В трубной части				
В рубашке				

Разрешение на изготовление № 347 от 1.08.1963г.
 выдано Башкирским органом Госгортехнадзора России

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 о качестве изготовления сосуда

Сосуд ПС-50-0 (наименование сосуда) заводской № 8139
 изготовлен в ноябре (дата изготовления) 1964 года
 453200 Башкортостан, г. Салават – 6, Салаватский машиностроительный завод.

Характеристика сосуда.

Наименование частей сосуда	Рабочее давление МПа (кгс/см²)	Температура стенки °С	Рабочая среда и ее коррозионные свойства	Вместимость м³
В корпусе	1,8 (18,0)	От минус 40 до +50	ПРОПАН	50
В трубной части				
В рубашке				

Разрешение на изготовление № 347 от 1.08.1963г.
 выдано Башкирским органом Госгортехнадзора России

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 о качестве изготовления сосуда

Сосуд ПС-50-0 (наименование сосуда) заводской № 8943
 изготовлен в ноябре (дата изготовления) 1964 года
 453200 Башкортостан, г. Салават – 6, Салаватский машиностроительный завод.

Характеристика сосуда.

Наименование частей сосуда	Рабочее давление МПа (кгс/см²)	Температура стенки °С	Рабочая среда и ее коррозионные свойства	Вместимость м³
В корпусе	1,8 (18,0)	От минус 40 до +50	ПРОПАН	50
В трубной части				
В рубашке				

2 ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					
2.1 Технические характеристики агрегата приведены в таблице 2.1.					
Таблица 2.1					
	Наименование основного параметра	Значение параметра			
		АГДБ-2	АГДС-2.01	АГДС-2.02	АГДС-2.03
	1 Емкость обрабатываемых баллонов, л		5, 27, 50		
	2 Количество устанавливаемых баллонов, шт.	8	6	4	2
	3 Количество одновременно обрабатываемых баллонов, шт.	4	3	2	1
	Производительность балл/ч, при гидроиспытании баллонов	24	18	12	6
	объемом 50 литров	32	24	16	8
	объемом 27 литров	44	33	22	11
	объемом 5 литров				
	- дегазации баллонов	36	27	18	9
	объемом 50 литров	44	33	22	11
	объемом 27 литров	56	42	28	14
	объемом 5 литров		0,5 — 0,6		
	5 Давление воздуха в системе, МПа				
	6 *Расход воздуха, приведенного к условиям по ГОСТ 2839-63, м³/бал. объемом 50 литров		0,4		
	объемом 27 литров		0,2		
	объемом 5 литров		0,04		
	7 *Расход воды на один баллон, л				
	объемом 50 литров		5-10		
	объемом 27 литров		2,5-5		
	объемом 5 литров		0,5-1		
	8 Испытательное давление при гидроиспытании, МПа		2,5		
	- контрольное		1,6		
	- рабочее				

№ п/п подк.	Подпись и дата	Взам. инж. №	Инж. № докум.	Лист	Кол-во листов
2176	<i>[подпись]</i> 14.04.15			1	1

Изм.	Дата	№ докум.	Подпись	Дата
12	30.04.15	АПДС-2.01	<i>[подпись]</i>	01.15

АГДС-2.00.00.000 ПС				Лист	4
---------------------	--	--	--	------	---

Продолжение таблицы 2.1

9 Габаритные размеры агрегата, мм	3670	2068	1418
длина	900		
ширина	1500		
высота	770	620	500
10 Масса агрегата, кг, не более	695	10	
11 Класс загрязненности воздуха, не гру-	бее		

ПРИМЕЧАНИЯ: 1 Вся расходуемая на гидрокиспытание и дегазацию вода удаляется в канализацию, снабженную отстойниками.
 2 *Расходы даны при одновременном проведении процессов дегазации и гидрокиспытания баллонов.

Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата
12	344	АГДБ-2.67		01.05
АГДБ-2.00.00.000 ПС				
Лист 5				

13 СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИЕМКЕ

Агрегат гидрокиспытания и дегазации баллонов АГДБ-2

АГДБ-2.00.00.000 (наименование изделия)

заводской номер 02

Иготовлен и принят в соответствии с обязательными требованиями государственных стандартов, действующей технической документацией и признан годным для эксплуатации.

М.П. ОТК

ОТК С.И.Иванов (подпись, инициалы, фамилия)

22.09.2019 (год, месяц, число)

Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата
14	37	АГДБ-2.67		01.05
АГДБ-2.00.00.000 ПС				

3

П А С П О Р Т
 сосуда, работающего под давлением,
 изготовленного на экспорт

Полный резервуар V=4,2 м³

ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
исполнение предприятия — августа сосуда	
изготовитель, прес	Социалистическая Республика Румыния Механически Предприятия Технологического Оборудования г. Плоешть Улица Петрозкулуй № 2
автомат номер	946
изготовитель	1973
тип или система	Сварной
назначение и назначение	Для хранения и расхода сжиженного газа пропан
Формы и конструктивные размеры согласно чертежу	Цилиндрическая с эллиптическими днищами по чертежу, № 29300100

24

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Рабочее пространство	корпус
Расчетное давление кгс/см²	10
Допустимое давление кгс/см²	10
Испытательное давление кгс/см²	13
Расчетная температура стенки °С	от минус 40 до плюс 25
Емкость м³	4,2
Характеристика рабочей среды	сжиженный газ пропан Содержание сероводорода в газе пропана не должно превышать масс. доли 0,0056%

33

П А С П О Р Т
 сосуда, работающего под давлением,
 подготовленного на экспорт

Подземный резервуар V=4,2 м³

ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Наименование предприятия — владельца сосуда	
Завод — изготовитель, адрес	Социалистическая Республика Румыния Механический Предприятия Технологического Оборудования г. Плоешть Улица Петроулуй № 2
Заводской номер	928
Год изготовления	1973
Тип или система	Сварной
Наименование и назначение	Для хранения и расходования сжиженного газа пропан
Форма и конструктивные размеры согласно чертежу	Цилиндрическая с эллиптическими торцами по чертежу. № 29300100

34

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Рабочее пространство	корпус
сжатое давление кг/см²	10
рабочее давление кг/см²	10
подземное давление кг/см²	13
температура ок °С	от минус 40 до плюс 25
заст. м³	4,2
характеристика работы	сжижения газ пропан Содержание сероводорода в виде примеси не должно превышать 0,005%

64

П А С П О Р Т
 сосуда, работающего под давлением,
 изготовленного на экспорт

Подъемный резервуар V=4,2 м³

ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Наименование предприятия — выпускающего сосуда	
Завод — изготовитель, адрес	Социалистическая Республика Румыния Механический Предприятия Технологического Оборудования г. Плоешть Улица Петроулуй № 2
Заводской номер	890
Год изготовления	1973
Тип или система	Сварной
Наименование и назначение	Для хранения и расходования сжиженного газа пропан
Формы и конструктивные размеры согласно чертежу	Цилиндрическая с эллиптическими торцами по чертежу, № 29300100

65

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Рядовые параметры	маркус
Рабочее давление кгс/см²	10
Допустимое давление кгс/см²	10
Максимальное давление кгс/см²	13
Расчетная температура газов °С	от минус 40 до плюс 25
Емкость м³	4,2
Упругая работа кгс	сжиженный газ пропан Содержание сероводорода в газе пропана не должно превышать 16 масс. процентов 0,0056%

7

94

П А С П О Р Т
 сосуда, работающего под давлением,
 изготовленного на экспорт

Подземный резервуар V=4,2 м³

ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Наименование предприятия — владельца сосуда	
Завод — изготовитель, адрес	Социалистическая Республика Румыния Механически Предприятия Технологического Оборудования г. Плоешть Улица Петролулуй № 2
Заводской номер	898
Год изготовления	1973
Тип или система	Сварной
Наименование и назначение	Для хранения и расхода сжиженного газа пропан
Формы и конструктивные размеры согласно чертежу	Цилиндрическая с эллиптическими днищами по чертежу, № 29300100

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Рабочее пространство	внутри
Расчетное давление кгс/см²	10
Действующее давление кгс/см²	10
Максимальное давление кгс/см²	13
Расчетная температура степей °С	в минуту 4000 мм²
Скорость м/с	4,8
Температура рабочей среды	сжиженный газ пропан Скорость сгорания газа 1,6 м³/кг теплотворная способность 40,9 МДж/кг

И Д Р И И И

Паспорт (подписан на Явочном
 основании по месту)

Улицы: ул. Железнодорожная, 14а

ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Назначение: склад	Самостоятельная Республика Татарстан Актинский Промышленный Обслуживающий Улица Петровская № 2
Эксп. - паспорт № 1/1	9/2
Эксп. - паспорт № 2	19/3
Эксп. - паспорт № 3	Сварной
Эксп. - паспорт № 4	Для хранения и расфасовки сжиженного газа пропан
Эксп. - паспорт № 5	Цилиндрическая с эллиптическими днищами по чертежу № 25300100

У

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Рабочее пространство	корпус				
Расчетное давление кгс/см ²	10				
Допустимое давление кгс/см ²	10				
Испытательное давление кгс/см ²	13				
Расчетная температура теплоносителя °С	от минус 40 до плюс 25				
Емкость м ³	4,2				
Характеристика работы ЭД	сжиженный газ пропан Содержание сероводорода в газе при выводе не должно превышать 0,005%				

[illegible]

96

ПАСПОРТ
 сосуда, работающего под давлением,
 изготовленного на экспорт

Подъемный резервуар V—4,2 м³

ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Наименование предприятия — названия сосуда	
ЗАО — изготовитель, адрес	Социалистическая Республика Руанда Механический Предприятия Технологического Оборудования г. Плосень Улица Петропавловская № 2
Листовой номер	926
Год изготовления	1973
Тип или система	Сварной
Назначение и назначение	Для хранения и расходования сжиженного газа пропан
Указание конструктивных размеров по чертежу	Цилиндрическая с эллиптическими днищами по чертежу, № 29300100

97

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Рабочее пространство	контур
Расчетное давление кг/см²	10
Допустимое давление кг/см²	10
Испытательное давление кг/см²	13
Расчетная температура степ. С	от контур 40 до плюс 25
Емкость м³	4,2
Материал сосуда	СЖИЖЕННЫЙ ГАЗ ПРОПАН Содержание сероводорода в газе пропана не должно превышать 0,005%

Разрешение на изготовление № 2 от 1977 г. V 19
 выдано Средне-Волжской инспекцией речного регистра РСФСР

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 о качестве изготовления сосуда

Подъемная цистерна для жидкого газа заводской № 2238 изготовлена 4.11.88
 Тольяттинским судоремонтно-механическим заводом г. Тольятти — 5, Куйбышевской области

ХАРАКТЕРИСТИКА СОСУДА

Наименование частей сосуда	Давление (абсолют.) кг/см²	Температура (абсолют.) град.	Рабочая среда и ее коррозионные свойства	Емкость л
Корпус	10	+50	Жидкий газ	Геометрический 2,5 м³ Коэффициент 0,85 Объем наполнения 2,1 м³
Труба для заливки	10	-30	Среды нейтральная	Масса 920 кг

Сведения об основных частях сосуда

Основной металл	Размеры, мм	Свойства
Сталь 16	16	Свойства

Разрешение на изготовление № 2 от 1977 г. V 19
 выдано Средне-Волжской инспекцией речного регистра РСФСР

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 о качестве изготовления сосуда

Подъемная цистерна для жидкого газа заводской № 2238 изготовлена 4.11.88
 Тольяттинским судоремонтно-механическим заводом г. Тольятти — 5, Куйбышевской области

ХАРАКТЕРИСТИКА СОСУДА

Наименование частей сосуда	Давление (абсолют.) кг/см²	Температура град.	Рабочая среда и ее коррозионные свойства	Емкость л
Корпус	10	+50	Жидкий газ	Геометрический 2,5 м³ Коэффициент 0,85 Объем наполнения 2,1 м³
Труба для заливки	10	-30	Среды нейтральная	Масса 920 кг

Сведения об основных частях сосуда

Основной металл	Размеры, мм	Свойства
Сталь 16	16	Свойства

Разрешение на изготовление № 2 от 1977 г. У 19
 выдано Средне-Волжской инспекцией речного регистра РСФСР

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 о качестве изготовления сосуда № 4670
 изготовлен в Куйбышевской области

Паспорт сосуда для сжиженного газа, заводской № 4670

Техническая характеристика сосуда

Наименование сосуда	Давление (рабочее) кг/см²	Температура град	Рабочая среда и ее коррозионные свойства		Емкость л
			Жидкий газ	Среды нейтральные	
Сосуд	10	+30	Жидкий газ	Среды нейтральные	Геометрический диаметр 2,5 м Коэффициент расширения 0,85 Объем наполнения 2,1 м³ Масса 920 кг
Корпус		+50			
Труба					

Сведения об основных частях сосуда

Основной металл

Размеры, мм

Способ изготовления

Вид сварки

Длина о сварке (фрагмент)

Метод и область контроля

Методы контроля

№ 1001

Примечание

Сосуд, выданный под давлением

Безопасный

Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки

Предложения по продаже земельных участков

Предложение 1/Аналог 1

Internet Яндекс https://yande... Начальная страница Часто посещаемые Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг...

https://ruads.org 110% Поиск

суплов [выйти] | баланс: 952825 [+] | выгрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

◀Назад к поиску

Участок 100 сот. (промназначения) ₽2,375,000

cherdakly/zemelnye_uchastki
/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1032831025

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Агентство	Тип	компания
Телефон	89176282528	Номер	1032831025
Адрес	Ульяновская область, Чердаклинский район	Метро	не задано






Расположение Россия, Чердаклы

Дата публикации Sat Apr 06 2019

Дата обновления Sat Apr 06 2019

Дата скачивания Sat Apr 06 2019

Снимок оригинального объявления [открыть](#)



Продается земельный участок, площадью 10000кв.м.-1 га- промназначения- 15 км до города . Земельный участок-100 соток (1 га)- разрешен. вид использования -под строительство придорожного автосервиса и комплекса автом. услуг(мотеля, кафе, СТО , автомойки, стоянки , АЗС и т.д.) на федеральной трассе Ульяновск - Самара (100м. до пос.Чердаклы из Ульяновска) - в собственности. Электричество на участке, газ недалеко. ТОРГ. Рассмотрим ваши предложения. Кадастровый номер 73:21:210701:10; Поможем в оформлении необходимых документов на строительство.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

→ ↻ 🏠 <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=5433997.27920> 80%
Интернет Яндекс <https://yande...> Начальная страница ⚙ Часто посещаемые 📧 Бесплатная почта

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки ▾ 73:21:210701:10 🔍 Найти

Земельные участки ¹ ★

1. 73:21:210701:10
Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	73:21:210701:10
Кад. квартал:	73:21:210701
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 015 000,00 руб.
Уточненная площадь:	10 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для стоянок автомобильного транспорта
по документу:	Для строительства объектов придорожного сервиса и комплекса автомобильных услуг
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	27.02.2005
Дата изменения сведений в ГИИ:	17.04.2018
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	18.04.2018

Предложение 2/ Аналог 2

https://ruads.org

Яндекс: https://yande... Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

супров [выйти] | баланс: 952825 [+] | выгрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

← Назад к поиску

Участок 90 сот. (промназначения)


novoulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1355702010

₽1,500,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Ольга	Тип	компания
Телефон	89022459912	Номер	1355702010
Адрес	село , городской округ Новоульяновск, Ульяновская область, Криюши	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Новоульяновск
		Дата публикации	Wed Mar 06 2019
		Дата обновления	Wed Mar 06 2019
		Дата скачивания	Thu Mar 07 2019
		Снимок оригинального объявления	открыть

Продам земельный участок 9062 кв. м., расположенный рядом с дорогой, при въезде в село Криюши, в шаговой доступности залив реки Волги, излюбленное место отдыхающих. В селе есть судоремонтный завод, агропромышленные предприятия. Виды разрешенного использования участка: инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства. На участке расположена КАЗС (контейнерная автозаправочная станция) в рабочем состоянии. Продажа возможна как участка отдельно, так и вместе с КАЗС (цена с КАЗС 2 млн. руб)

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



https://pkk5.rosreestr.ru/#x=5400864.077228 70%

Интернет Яндекс: https://yande... Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Но...


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

участки - 54,102115 48,516303 [Найти](#)

Земельные участки

1. 73:19:110901:1571
Ульяновская область, г. Новоульяновск
[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	73:19:110901:1571
Кад. квартал:	73:19:110901
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ульяновская область, г. Новоульяновск
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	36 701,10 руб.
Уточненная площадь:	9 062 кв. м
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
по документу:	инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства
Кадастровый инженер:	Селезнева Ирина Андреевна
Дата постановки на учет:	11.04.2014
Дата изменения сведений в ГИИ:	03.04.2018
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	05.04.2018



Предложение 3/Аналог 3

Internet Яндекс https://yande... Начальная страница Часто посещаемые Бесплатная почта Но...

https://ruads.org Поиск

суплов [выйти] | баланс: 952825 [+1] | загрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

← Назад к поиску

Участок 12.7 сот. (промназначения) ₽400,000

karsun/zemelnye_uchastki
/uchastok_12.7_sot_promnaznacheniya_1368768399

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Скартел"
Контакт	Дмитрий	Тип	частное
Телефон	89991942052	Номер	1368768399
Адрес	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова	Метро	не задано
Расположение		Россия, Карсун	
Дата публикации		Sat Apr 13 2019	
Дата обновления		Sat Apr 13 2019	
Дата скачивания		Sat Apr 13 2019	
Снимок оригинального объявления		открыть	

Фото отсутствует

Продам земельный участок, первая линия от дороги, между СТО и Роснефтью. Участок в собственности, все документы на руках. Кадастровая стоимость 1734276 руб, срочно, без торга. Все вопросы по телефону

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Предложения по продаже объектов недвижимости

Предложение 1/Аналог 1

cre.mirkvartir.ru/203673222/

Ульяновская область · Чердаклинский р-н · с. Ентанзаво · ул. Новая Деревня

141 м², 1/1 этаж

№ 203673222, размещено 11.07.19 в 21:52, обновлено 17.09.19 в 10:57



3 500 000 ₽ 24 833 ₽/м²

Средств за счет

Агентство Регионального Развития

Агентство недвижимости
30 / 06/2019/09

+7 917 060 30-40



141 м²
общая площадь

1 из 1
этаж

3 500 000 ₽
стоимость

Ульяновская область; Чердаклинский р-н, с. Ентанзаво; ул. Новая Деревня

Продается помещение магазина, общей площадью 141 кв. м. Земельные участки общей площадью 1633 кв. м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - первая линия; - центральная улица; - высокий автомобильный трафик; - отдельно стоящее здание; - отдельный вход, запасной выход; - свой санузел, вода; - автономное газовое отопление; - разрешенная мощность 380 кВт; - высота потолков 2,1-2,4 м; - ремонт; - своя парковка на 20 мест. Земельные участки оформлены отдельными свидетельствами, возможна частичная продажа площадей: 2521 кв. м., 613 кв. м., 169 кв. м., 600 кв. м. Рассмотрим любые ценовые предложения. ————— Консультанты по аренде/продаже коммерческой недвижимости. Агентство регионального развития. От собственника. Без комиссии. Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Предложение 2/Аналог 2

multilisting.ru/r-n-sengileevskiy/rp-krasnyy-gulyay/sale-trade/19759381-140-0-m-3800000-rub

[multilisting.ru](#) [Выписки](#) [Войти](#) [Зарегистрироваться](#) [Подать объявление](#)

Продам торговое помещение 140.0 м² район Сengилеевский рп Красный Гуляй



№ 19759381 | Размещено 15 июля в 16:17 | Просмотров всего 73, сегодня 1

[Показать](#) [Управлять объявлением](#)

р-н Сengилеевский | Недвижимость рп Красный Гуляй | Продажа торговых помещений рп Красный Гуляй

цена: 3 800 000 ₽

✓ собственник Рафаэл
89065139943
объявление № 19759381 на сайте multilisting.ru
Q Проверить это торговое помещение перед тем, как купить его
площадь: 140.0 м.кв.
адрес: р-н Сengилеевский, рп Красный Гуляй
Свет 380, газ, вода все есть остальное по телефону торг



Предложение 3/Аналог 3

multilisting.su/obl-ulyanovskaya-r-n-nikolaevskiy/rp-nikolaevka/sale-trade/18049894-100-0-m-2500000-rub-ul-sovetskaya

multilisting.su Выписки Войти Зарегистрироваться + Постать объявление


Продам торговое помещение 100.0 м² район Николаевский рп Николаевка улица Советская 32а

№ 18049894 | Размещено 30 май в 14:06 | Просмотров всего 133, сегодня 1

пожаловаться Управлять объявлением

цена: 2 500 000 ₽

✓ собственник Каролина
89374556450
объявление № 18049894 на сайте multilisting.su
Q Проверить это торговое помещение перед тем, как купить его
площадь: 100.0 м.кв.
адрес: р-н Николаевский, рп Николаевка, ул Советская, 32а
Продаю 2х-этажный магазин в центре Николаевки. Проходное место.



Предложение 4

ruads.org

архивобъявлений The Russian Advertisements archive

супров [выйти] | баланс: 941949 [+] | выгрузки


Назад к поиску

Помещение свободного назначения, 140 м² ₽1,500,000

barysh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_m_1760033320

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Алена	Тип	частное
Телефон	89278004169	Номер	1760033320
Адрес	Ульяновская область, Бариш, улица Ленина, 133	Метро	не заодно
Расположение	Россия, Бариш		
Дата публикации	Sun Jul 21 2019		
Дата обновления	Sun Jul 21 2019		
Дата скачивания	Sun Jul 21 2019		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продан или сдам в аренду помещение под СТО (с подъемником). Находится оно рядом с оживленной автомагистралью. В соседнем здании находится магазин автозапчастей "Альянс". Имеется индивидуальное газовое отопление, вода, слив. Установлены подъемные ворота. Стеклопакет. На полу плитка.



Предложение 5

ruads.org

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

супров [выйти] | баланс: 941947 [+] | выгрузки

[Назад к поиску](#)

Продаю нежилое здание с участком








bolshoe_nagatkiro/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_nezhiloe_zdanie_s_uchastkom_1583169541

₽4,440,000

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ГАО "МегаФон"
Контакт	Александр	Тип	частное
Телефон	89270196669	Номер	1583169541
Адрес	село, Цильинский район, Ульяновская область, Большое Нагаткино	Метро	не задано
Расположение	Россия, Большое Нагаткино		
Дата публикации	Mon May 27 2019		
Дата обновления	Mon May 27 2019		
Дата скачивания	Mon May 27 2019		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продаю, Меняю или Сдаю в аренду: отдельно стоящее здание в центре с. Большое Нагаткино 215 кв. м. - пивной бар с банкетным залом и VIP-номерами с камином и финской сауной, имеется кухня. Собственная огороженная территория 10 сот. с летней террасой, мангалом. Видеонаблюдение по периметру и внутри здания. Банкетный зал и VIP-номер полностью укомплектованы мебелью и бытовой техникой, а бар и кухня - оборудованием и посудой. Возможно использование банкетного зала под магазин. Здание и земля в собственности. Все вопросы по телефону.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



Предложение 6

ruads.org

ARХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

суплов [выйти] | баланс: 941941 [+] | выгрузки





Назад к поиску

Торговое помещение, 94 м² ₽4,500,000

novospasskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_94_m_1472142173

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Доступное жилье	Тип	компания
Телефон	89874558091	Номер	1472142173
Адрес	Ульяновская область, Новоспасский район, посёлок городского типа Новоспасское, площадь Макаренко, 51	Метро	не задано
Расположение	Россия, Новоспасское		
Дата публикации	Tue Feb 26 2019		
Дата обновления	Tue Feb 26 2019		
Дата скачивания	Tue Feb 26 2019		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продан находящийся в самом центре пгт Новоспасское отдельно стоящий обустроенный магазин, построенный из кирпича, общей площадью 94 кв.м., на участке (в собственности!) 122 кв.м. Год постройки 2008. Цокольный этаж плюс первый этаж. Автономное газовое отопление, ремонт. Документы полностью оформлены, один собственник. 4500 000, рассмотрим варианты торга.



Предложение 7

ruads.org

ARCHIVE OF ADVERTISEMENTS
The Russian Advertisements archive

суплов [выйти] | баланс: 941815 [+] | выгрузки

Назад к поиску

Помещение свободного назначения, 61.4 м² ₽2,200,000

kuzovatovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svyobodnogo_naznacheniya_61.4_m_1646863136

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Александр	Тип	частное
Телефон	89023560569	Номер	1646863136
Адрес	Ульяновская область, Кузоватовский район, рабочий поселок Кузоватово, Октябрьская улица, 22	Метро	не задано
Расположение	Россия, Кузоватово		
Дата публикации	Wed Jan 02 2019		
Дата обновления	Wed Jan 02 2019		
Дата скачивания	Wed Jan 02 2019		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продается кирпичное здание, перекрытие ж/б плитами, вода, канализация, газовое отопление. Реальному покупателю торг.

Предложения по продаже оборудования

npomtmz.ru/rezervuary-dlya-sug-50-m3

640027, г.Курган, пр. Машиностроителей, 26г

Адреса представительств

info@npomtmz.ru



Производство нефтехимического, нефтегазового, резервуарного, емкостного оборудования, металлоконструкций в России

8-800-100-26-11

Звонок по России бесплатно

Главная

О заводе

Опросные листы

Документы

Информация

Отзывы

Контакты

Поиск



Главная > Емкостное оборудование > Резервуары для СУГ 50 м3

КАТАЛОГ

ЕМКОСТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Дренажное оборудование

Резервуары РГС

Аппараты цилиндрические для жидких и газообразных сред

Емкости для сжиженных углеводородных газов (газгольдеры)

Одностенные емкости для СУГ

Двустенные емкости для СУГ

Подземные газгольдеры

Наземные газгольдеры

Вертикальные газгольдеры

Газгольдеры для дома и дачи

По объему

СУГ 3 м3

СУГ 5 м3

СУГ 8 м3

СУГ 10 м3

СУГ 12 м3

СУГ 14 м3

РЕЗЕРВУАРЫ ДЛЯ СУГ 50 М3



Технические характеристики

Объем аппарата: от 50 куб.м

Типы днищ: эллиптические

Типы корпуса: двустенные, одностенные

Способы размещения аппарата: наземные, подземные

Давление: до 1,6 Мпа

Ориентировочная цена: 1 540 000 руб.

*для точного расчета актуальной стоимости Вашего заказа обращайтесь к оператору, цена будет скорректирована!

ЗАКАЗАТЬ

Емкости для СУГ 50 м3 – это специальные сосуды предназначены для безопасного хранения сжиженных газов. Такие резервуары также называют газгольдерами. Для изготовления этих сосудов используются специальные металлы, позволяющие обеспечить максимальный уровень качества хранения, так как для газов внутри обеспечивается свободное движение. Этот эффект удается достичь благодаря инновационным методам изготовления и сложным конструкциям запорно-выпускных механизмов.

Резервуары для СУГ 50 м3 – также могут использоваться для удобной транспортировки сжиженных газов (пропан, бутан, различные смеси газов с углеводами и т.д.) которые применяются для решения широкого спектра проблем таких как отопления или заправка автомобилей.

zakupki.gov.ru/223/contract/public/contract/view/general-information.html?id=7073916&viewMode=FULL

[Версия для слабовидящих](#)



ИНФОРМАЦИЯ О ДОГОВОРЕ № 52918000142190000070000

ISS - подписка на события договора ⓘ

Размещено 10.06.2019 (МСК (СГВ+3) Москва)

По местному времени организации, осуществляющей закупку

ИНФОРМАЦИЯ О ДОГОВОРЕ

ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДМЕТЕ ДОГОВОРА

ИЗМЕНЕНИЯ

ЖУРНАЛ СОБЫТИЙ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Номер договора	1 СПб/07-06
Дата заключения договора	10.06.2019 (МСК)
Извещение о закупке	№ 31907851931 Приобретение Стенда АГДБ-2-02 (или аналог) на два поста для гидравлического испытания идегазации бытовых баллонов для СУГ емкостью 5, 27, 50 литров при их техническом освидетельствовании и ремонте в количестве 1 (одной) штуки.
Лот	№1, Приобретение стенда для гидравлических и пневматических испытаний при техническом освидетельствовании бытовых баллонов
Способ закупки	Иной способ закупки, предусмотренный правовым актом заказчика, указанным в части 1 статьи 2 Федерального закона
Предмет договора	Приобретение Стенда АГДБ-2-02 (или аналог) на два поста для гидравлического испытания идегазации бытовых баллонов для СУГ емкостью 5, 27, 50 литров при их техническом освидетельствовании и ремонте в количестве 1 (одной) штуки
Версия сведений	1
Дата размещения сведений	10.06.2019 (МСК)

ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Идентификационный код заказчика	52918000142291801001
Полное наименование заказчика	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЯНДОМАМЕЖРАЙГАЗ"
Сокращенное наименование заказчика	АО "НЯНДОМАМЕЖРАЙГАЗ"
ОКОПФ	12267 Непубличные акционерные общества
ИНН	2918000142
КПП	291801001

zakupki.gov.ru/223/contract/public/contract/view/subject-contract.html?id=7073916&viewMode=FULL

[Версия для слабовидящих](#)



ИНФОРМАЦИЯ О ДОГОВОРЕ № 52918000142190000070000

ISS - подписка на события договора ?

Размещено 10.06.2019 (МСК (СГВ+3) Москва)

По местному времени организации, осуществляющей закупку

ИНФОРМАЦИЯ О ДОГОВОРЕ

ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДМЕТЕ ДОГОВОРА

ИЗМЕНЕНИЯ

ЖУРНАЛ СОБЫТИЙ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Цена договора	800 000,00
Валюта	Российский рубль
Дата начала исполнения договора	10.06.2019
Условие начала исполнения договора	в течение 85 дней с даты заключения договора
Дата окончания исполнения договора	02.09.2019
Условие окончания исполнения договора	изготовление стенда

ИНФОРМАЦИЯ О ТОВАРАХ, РАБОТАХ, УСЛУГАХ

№ ✓	НАИМЕНОВАНИЕ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ	ОКПД2	КОЛИЧЕСТВО (ОБЪЕМ)	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТРАНА ПРОИСХОЖДЕНИЯ (ПРОИЗВОДИТЕЛЯ) ТОВАРА
1	Услуги по оптовой торговле прочими машинами и промышленным оборудованием, не включенными в другие группировки, за вознаграждение или на договорной основе	ОКПД2: 46.14.19.000 Услуги по оптовой торговле прочими машинами и промышленным оборудованием, не включенными в другие группировки, за вознаграждение или на договорной основе	1	Штука	

Всего записей 1

zakupki.gov.ru/223/contract/public/contract/view/journal.html?id=7073916&viewMode=FULL

[Версия для слабовидящих](#)



ИНФОРМАЦИЯ О ДОГОВОРЕ № 52918000142190000070000

ISS - подписка на события договора ?

Размещено 10.06.2019 (МСК (СГВ+3) Москва)

По местному времени организации, осуществляющей закупку

ИНФОРМАЦИЯ О ДОГОВОРЕ

ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДМЕТЕ ДОГОВОРА

ИЗМЕНЕНИЯ

ЖУРНАЛ СОБЫТИЙ

ДАТА И ВРЕМЯ СОБЫТИЯ	СОБЫТИЕ
10.06.2019 16:54 (МСК)	Размещен договор «52918000142190000070000». Заказчик: АО "НЯНДОМАМЕЖРАЙГАЗ" Организация, разместившая сведения: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЯНДОМАМЕЖРАЙГАЗ".
10.06.2019 16:54 (МСК)	Договор «52918000142190000070000» переведен в статус «Исполнение».
15.08.2019 08:31 (МСК)	Размещены сведения об исполнении договора «52918000142190000070000». Номер сведений об исполнении: 52918000142190000070003 Организация, разместившая сведения: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЯНДОМАМЕЖРАЙГАЗ".
15.08.2019 08:35 (МСК)	Размещен проект изменений сведений об исполнении договора «52918000142190000070000». Номер сведений об исполнении договора: 52918000142190000070006. Версия сведений: 2 Организация, разместившая сведения: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЯНДОМАМЕЖРАЙГАЗ".
15.08.2019 08:35 (МСК)	Договор «52918000142190000070000» переведен в статус «Исполнение завершено».

Всего записей: 5

aztgrup.ru/product/grk-tekhnoprojekt-uzsg-01-2-kolonka-gazorazdatochnaya/

ОТКРЫЛСЯ НОВЫЙ МАГАЗИН НА 31 км МКАД в ТЦ «АВТО-31»



Как сделать заказ?

Оплата

Доставка и самовывоз

Гарантия и возврат

Ванасии

Регистрация

Вход



АЗТ ГРУП
АВТОЗАПРАВЧАЯ ТЕХНИКА

+7 (495) 775-95-51

8 (800) 700-39-51

info@aztgrup.ru

Обратный звонок

Ваш регион: **Липецк**

*20 лет
успеха!*



Ваша корзина

0 ₽

Я ищу...

поиск

КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ >

О компании

Техцентр

Новости

Блог

Сертификаты

Прайс-листы

Акции

Контакты

Топливораздаточные колонки

Газораздаточные колонки

Погружные насосы к ТРК и ГРК

Запасные части к ТРК

Электронное оборудование

ТОПАЭ

Пульты управления,

контроллеры

Устройства громкой связи и

оповещения

Краны раздаточные, 3/4 и

комплектующие

Резервуарное оборудование

Запорная арматура

Насосы и насосные агрегаты

Устройства слива и налива

Счетчики и фильтры ФЖУ

Метрологическое

оборудование

Рукава, шланги и техпластина

МБС

Соединительная арматура

Интернет-магазин АЗТ ГРУП > Газораздаточные колонки > УЗСГ Технопроект > Колонки высотой 1250 мм >



ГРК "Технопроект УЗСГ-01-2" (колонка газораздаточная)

Двухрукавная, однострочная индикация, 45 л/мин

Цена **93 000 ₽**

☐ Струбцина заправочная (европейского типа) (+1 500.00)

☐ Добавить к сравнению

Купить

Купить в 1 клик

описание

отзывы

Технические характеристики

Минимальная производительность, л/мин	4,5
Максимальная производительность, л/мин	45
Рабочее давление, МПа, не более	1,6
Пределы относительной погрешности измерений выдаваемых доз, %, не более	±1,5
Режим работы	непрерывный
Количество разрядов индикатора пульта управления, шт.	10

bitneftegaz.ru/agregat-corken-z-2000

ГЛАВНАЯ О КОМПАНИИ ИНФОРМАЦИЯ ДОСТАВКА ПРАЙС ПОЛИТИКА КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПРАЙС КОНТАКТЫ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ПОИСК

БИТНЕФТЕГАЗ

Поиск

+7 (8412) 300-014

8 (800) 25-03-014



Список заказов пуст!

БИТУМНОЕ И НЕФТЕГАЗОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

ЗАПЧАСТИ К КОММУНАЛЬНОЙ ТЕХНИКЕ

МОДУЛЬНЫЕ АГЭС

РЕЗЕРВУАРЫ СУГ

ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ АГЭС И ГНС

ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ АЭС И НЕФТЕБАЗ

БИТУМНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

МЕТАН

КАТЕГОРИИ

➤ Модульные АГЭС

➤ Резервуары СУГ

➤ Оборудование для АГЭС и ГНС

➤ Оборудование для АЭС и нефтебаз

➤ Битумное оборудование

➤ Метан

Главная » Оборудование для АГЭС и ГНС » Насосы для сжиженного газа » Насосы Corken » Агрегат насосный Corken Z-2000 (250 л/мин, 5,5 кВт, муфтовое соединение)



АГРЕГАТ НАСОСНЫЙ CORKEN Z-2000 (250 Л/МИН, 5,5 КВТ, МУФТОВОЕ СОЕДИНЕНИЕ)

ПРОИЗВОДИТЕЛЬ: **CORKEN**

МОДЕЛЬ: **Z-2000**

РАЗМЕРЫ (ДХШХВ), ММ: **0.00X0.00X0.00**

ВЕС, КГ: **0.00**

ЦЕНА: **195200 ₽**

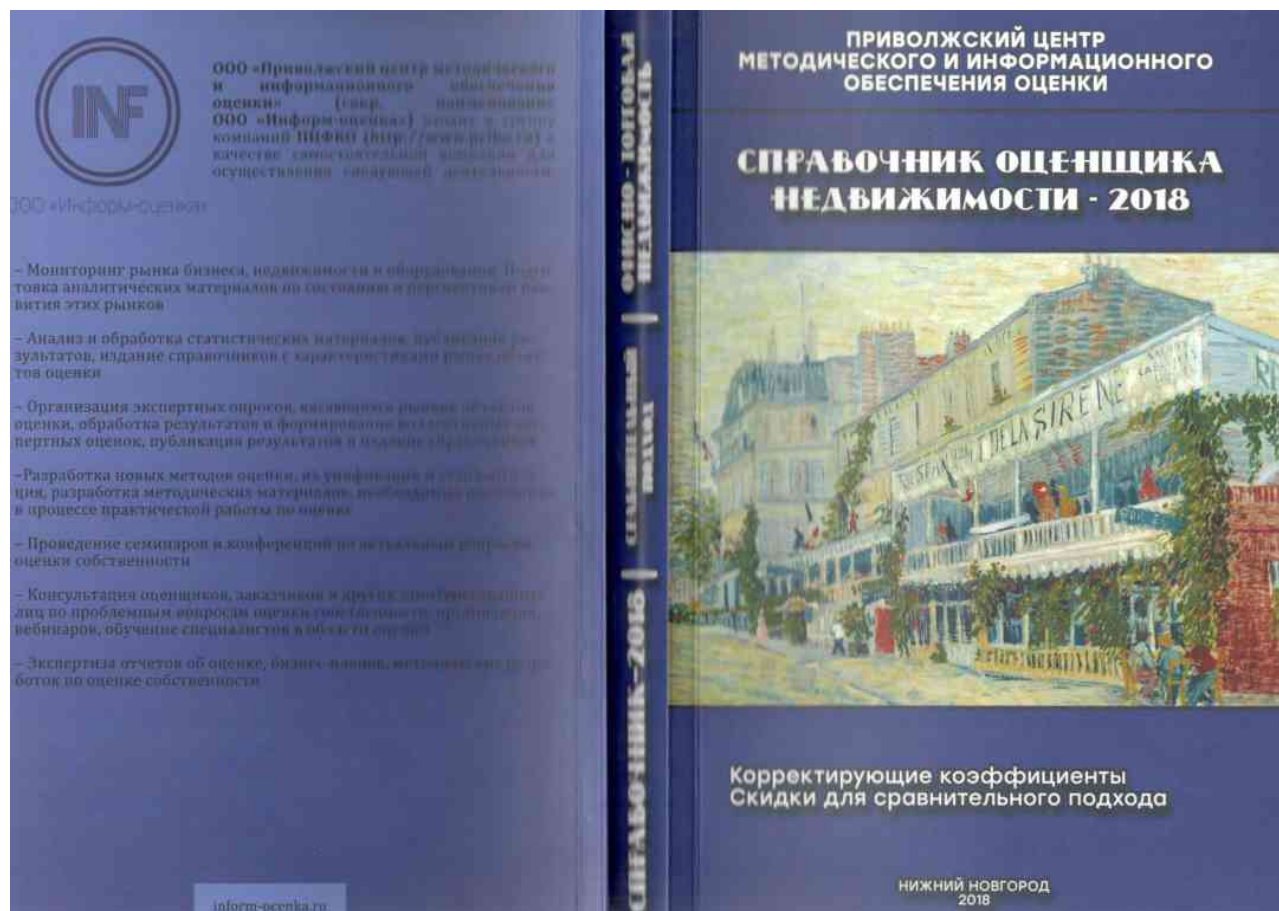
Кол-во:

Заказать

ДОСТАВКА



Справочная информация



Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2018

Значения скидки на торг в конкретных городах и
 границы интервалов

Таблица 187

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	8,3%	5,8%	10,7%
2	Краснодар	7,5%	5,6%	9,4%
3	Москва	5,4%	3,2%	7,6%
4	Уфа	7,1%	4,8%	9,3%
5	Красноярск	7,9%	5,2%	10,5%
6	Екатеринбург	8,3%	5,8%	10,7%
7	Ставрополь	7,8%	5,3%	10,3%
8	Новосибирск	9,8%	6,9%	12,6%
9	Тула	7,5%	4,9%	10,1%
10	Санкт-Петербург	9,3%	6,5%	12,0%
11	Саратов	9,0%	7,1%	10,9%
12	Хабаровск	8,2%	5,5%	10,8%
13	Иркутск	7,5%	5,6%	9,4%
14	Челябинск	7,5%	5,2%	9,8%
15	Самара	7,4%	5,2%	9,6%
16	Московская область	6,5%	4,5%	8,4%

8.3. Значения скидок на торг на неактивном
 рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-
 оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам
 России, и границы доверительных интервалов

Таблица 188

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

302

303

Границы расширенного интервала значений скидки на
 торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

Гистограммы

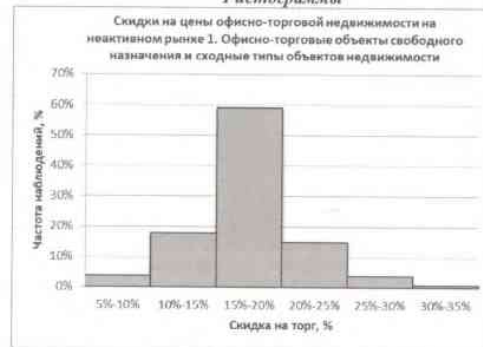


Рис. 106.

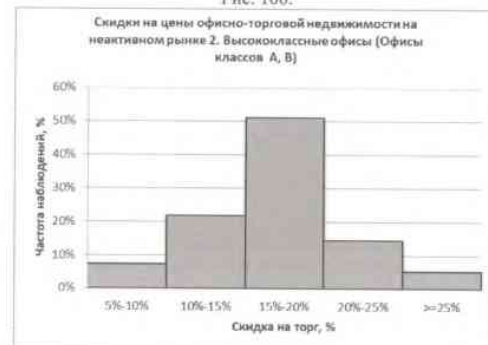


Рис. 107.

304

305

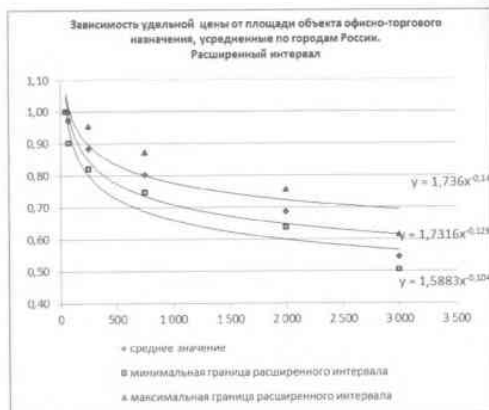


Рис. 49¹³

¹³ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 50 кв.м

188

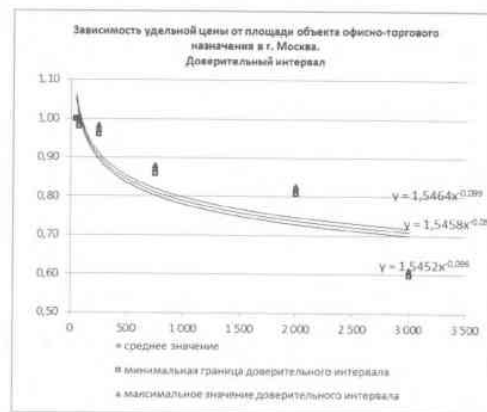


Рис. 50¹⁴

¹⁴ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

189

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

148

Гистограммы

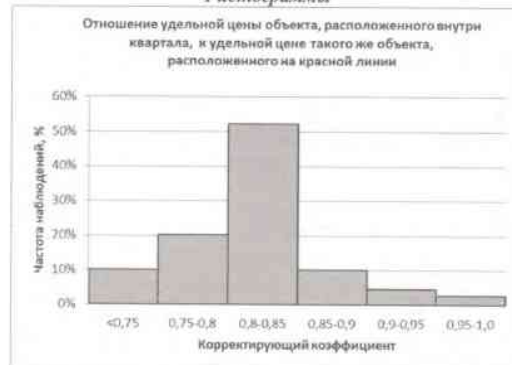


Рис. 39.

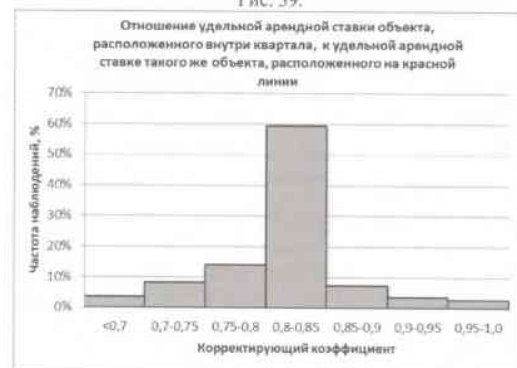


Рис. 40.

149

Значения корректировок, усредненные по городам
 России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

234

Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов

Таблица 134

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

235

Значения корректирующих коэффициентов и границы
 интервалов по отдельным городам

Таблица 139

Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,71	0,64	0,77
2	Тамбов	0,69	0,63	0,75
3	Москва	0,70	0,63	0,77
4	Нижний Новгород	0,71	0,64	0,77
5	Хабаровск	0,72	0,66	0,78
6	Нальчик	0,73	0,71	0,75
7	Ижевск	0,71	0,64	0,78
8	Воронеж	0,71	0,65	0,77
9	Краснодар	0,72	0,65	0,79

Значения корректирующих коэффициентов и границы
 интервалов по отдельным городам

Таблица 140

Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,73	0,67	0,79
2	Тамбов	0,71	0,65	0,77
3	Москва	0,71	0,64	0,78
4	Нижний Новгород	0,73	0,66	0,79
5	Хабаровск	0,75	0,68	0,81
6	Нальчик	0,74	0,73	0,76
7	Ижевск	0,73	0,67	0,80
8	Воронеж	0,73	0,67	0,78
9	Краснодар	0,74	0,67	0,81

240

Дополнительные факторы,
 влияющие на выбор конкретного значения
 корректировки внутри расширенного интервала

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

6.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долговечности конструктивных элементов.

Значения корректирующих коэффициентов,
 усредненные по городам России, и границы
 доверительных интервалов

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

241

Таблица 141 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

**Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов**

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73 0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80 0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14 1,31

242

- города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
- города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
- усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

**Значения корректирующих коэффициентов,
 усредненные по городам России, и границы
 доверительных интервалов**

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84 0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79 0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72 0,74

216

Таблица 142 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

243

**Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов**

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78 0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72 0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62 0,81

Матрицы коэффициентов

**Корректирующие коэффициенты на этаж
 расположения для цен и арендных ставок объектов
 офисно-торгового назначения, расположенных в
 городах с различной численностью**

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
		аналог			
Этаж расположения		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

217

4.5. Двухфакторная зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от численности и средней заработной платы в населенном пункте

Как известно из статистики, множественная регрессия – это уравнение статистической связи с несколькими независимыми переменными.

Очевидно, что на стоимость объекта недвижимости влияет множество факторов. В рамках данного исследования была предпринята попытка выявить двухфакторную зависимость стоимости офисно-торговых объектов недвижимости одновременно от рассмотренных ранее факторов: численности населения и средней заработной платы в населенном пункте. В случае расположения объекта оценки и объекта аналога в населенных пунктах с различной численностью и различной средней заработной платой рекомендуется использовать двухфакторную модель для построения зависимости, а не произведение коэффициентов, рассчитанных по однофакторным моделям, приведенным в разделах 4.2. и 4.3.

Для построения данной зависимости использовалась линейная двухфакторная регрессия, поскольку именно она чаще всего используется при построении эконометрических моделей для установления статистической зависимости между изучаемым экономическим показателем (объясняемой переменной) и влияющими на нее факторами (объясняющими переменными).

В общем виде линейное двухфакторное уравнение регрессии имеет вид:

$$y = a \cdot x_1 + b \cdot x_2 + c$$

128

Обращаем Ваше внимание, что приведенные значения параметров регрессионного уравнения рассчитаны на ограниченных диапазонах:

- при численности населения до 1 600 000 человек;
- при средней заработной плате от 20 000 до 42 000 рублей в месяц.

При прочих значениях независимых переменных x_1 и x_2 использовать приведенные модели не рекомендуется.

Применение данных моделей в свою очередь позволяет произвести грубую оценку стоимости объектов офисно-торгового назначения.

Приведем пример: необходимо ориентировочно оценить удельную стоимость универсального офисно-торгового объекта в Нижнем Новгороде.

Численность населения г. Нижний Новгород составляет 1 259 013 человек⁹, средняя заработная плата в городе составляет 23 000 руб.¹⁰. Подставляя указанные значения независимых переменных и параметров в уравнение регрессии (для универсального офисно-торгового объекта), получим следующее выражение:

$$y = 0,0080 \cdot 1\,259\,013 + 1,1022 \cdot 23\,000 + 16\,541$$

$$y = 51\,964 \text{ руб./кв. м}$$

Аналогичную процедуру можно осуществить и для арендных ставок. В таблице 44 приведены результаты регрессионного анализа данных об удельных ценах предложений для различных типовых объектов офисно-торгового назначения.

⁹ Источник: Нижегородская область // Росстат: Базы данных показателей муниципальных образований
http://www.gks.ru/free_doc/oc_2018/bul_dr/mun_obr2018.rar/

¹⁰ Источник: <https://person-agency.ru/salary.html>

130

Исходя из условий нашего исследования, принимается:

y – объясняемая переменная – удельная цена предложения на типовые объекты (перечень типовых объектов приведен в таблице 43);

x_1 – объясняющая переменная – численность населения в населенном пункте, чел.

x_2 – объясняющая переменная – средняя заработная плата в населенном пункте, руб.

a, b, c – коэффициенты (параметры) регрессионного уравнения.

В таблице 43 приведены результаты регрессионного анализа данных об удельных ценах предложений для различных типовых объектов офисно-торгового назначения.

Значения параметров линейной двухфакторной зависимости удельной цены предложения за объект офисно-торгового назначения от численности населения и средней заработной платы в населенном пункте

Таблица 43

№	Наименование группы	Базовые объекты группы	Параметры			Кол-во данных
			a	b	c	
1	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Встроенное торговое помещение площадью 100 кв. м, расположенное на 1 этаже 5-этажного жилого дома с отдельным входом в спальном микрорайоне (современный ремонт)	0,0080	1,1022	16 541	232
2	Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласный бизнес центр площадью более 5 000 кв. м, расположенный в центральной части Вашего города	0,0035	1,9142	7 368	181
3	Высококласная торговая недвижимость	Торговый центр окружного назначения с соответствующими характеристиками	0,0047	1,9318	7 687	186

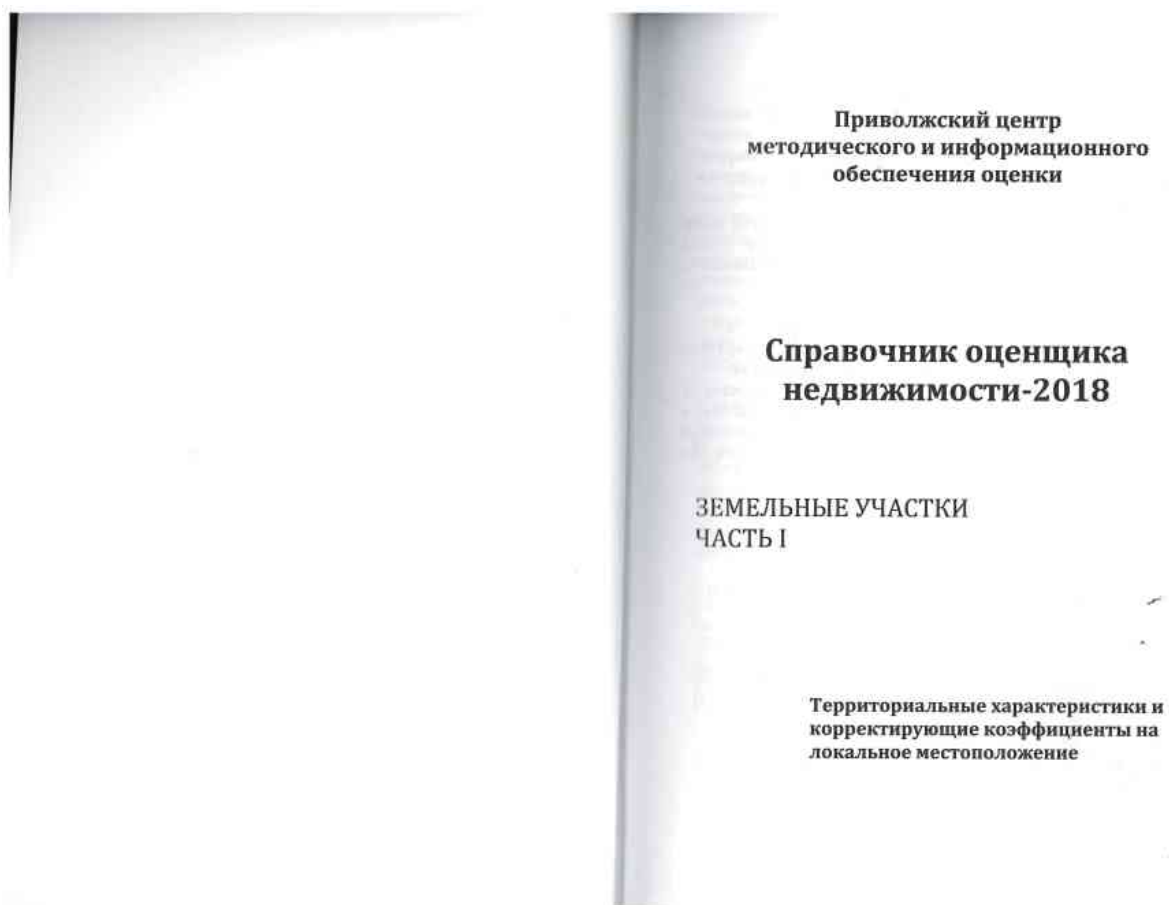
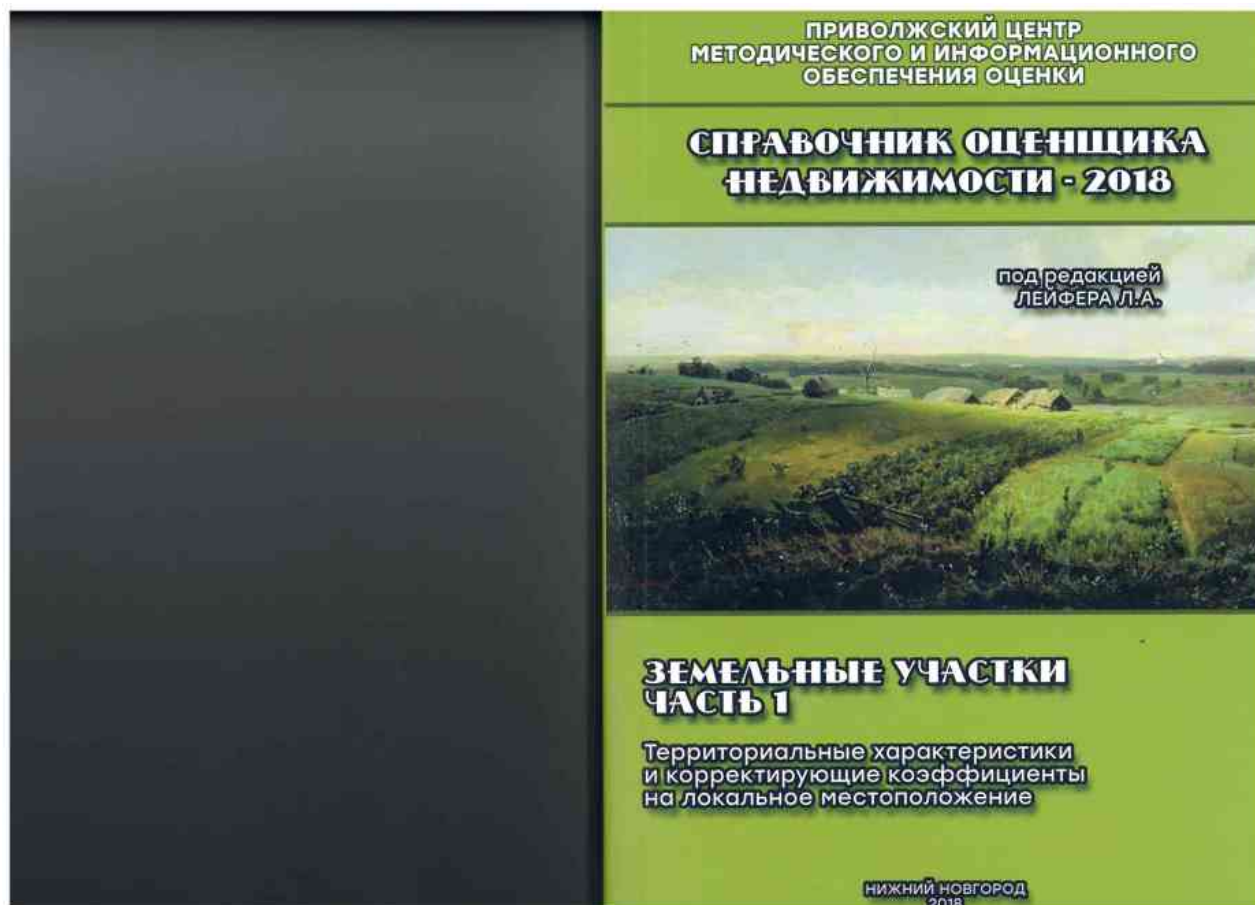
129

Значения параметров линейной двухфакторной зависимости удельной арендной ставки предложения за объект офисно-торгового назначения от численности населения и средней заработной платы в населенном пункте

Таблица 44

№	Наименование группы	Базовые объекты группы	Параметры			Кол-во данных
			a	b	c	
1	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Встроенное торговое помещение площадью 100 кв. м, расположенное на 1 этаже 5-этажного жилого дома с отдельным входом в спальном микрорайоне (современный ремонт)	0,00010	0,0092	319	232
2	Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласный бизнес центр площадью более 5 000 кв. м, расположенный в центральной части Вашего города	0,00008	0,0290	48	200
3	Высококласная торговая недвижимость	Торговый центр окружного назначения с соответствующими характеристиками	0,00013	0,0310	390	194

131



8.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Как отмечалось выше, в каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах региона приведена в разделе 4.2.1, классификация типовых территориальных зон содержится в таблице 6.

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов приводятся в виде интервалов и гистограмм, отражающих их распределение внутри интервалов, а также данные по категориям городов России. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны следует учитывать влияние других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Данные факторы приводятся после справочной информации.

Важная информация. В общем случае не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены на территориях, которые существенно различаются между собой по статусу населенного пункта. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

80

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

81

9.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города

Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах города приведена в разделе 4.2.2, классификация типовых территориальных зон содержится в таблице 7.

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании данных экспертного опроса. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов приводятся в виде интервалов и гистограмм, отражающих их распределение внутри интервалов, а также данные по категориям городов России. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны следует учитывать влияние других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Данные факторы приводятся после справочной информации.

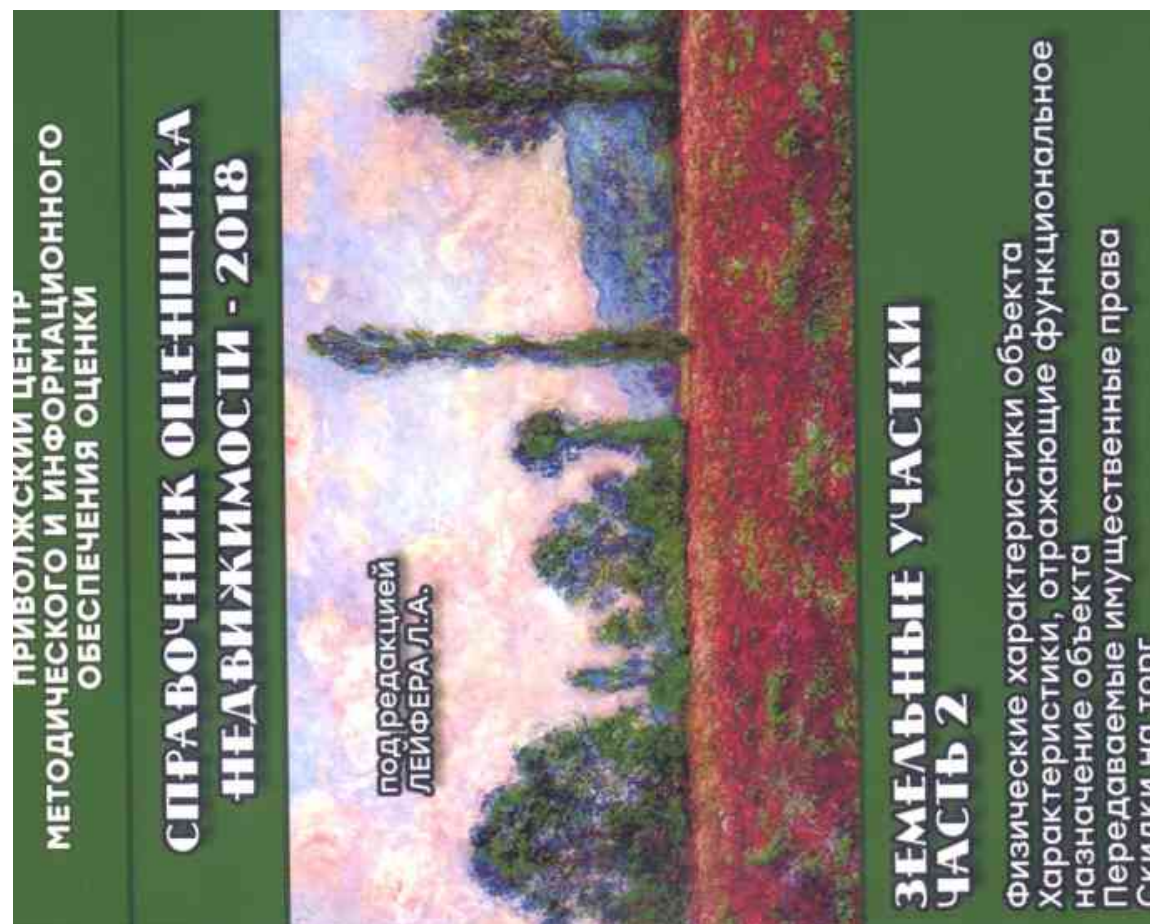
188

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

189



Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ II

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие
функциональное назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Коэффициенты капитализации

Нижний Новгород 2018

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	0,83	1,00	1,12	1,24
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, га		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение уделной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к уделной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83 0,85
Отношение уделной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к уделной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73 0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение уделной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к уделной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84 0,86
Отношение уделной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к уделной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 0,78

8.1. Элемент сравнения – передаваемые
имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83 0,85
Земельные участки под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73 0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84 0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 0,78

72

12.3. Значения скидок на торг на неактивном
рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0% 19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8% 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5% 23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0% 17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5% 15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4% 20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8% 18,3%

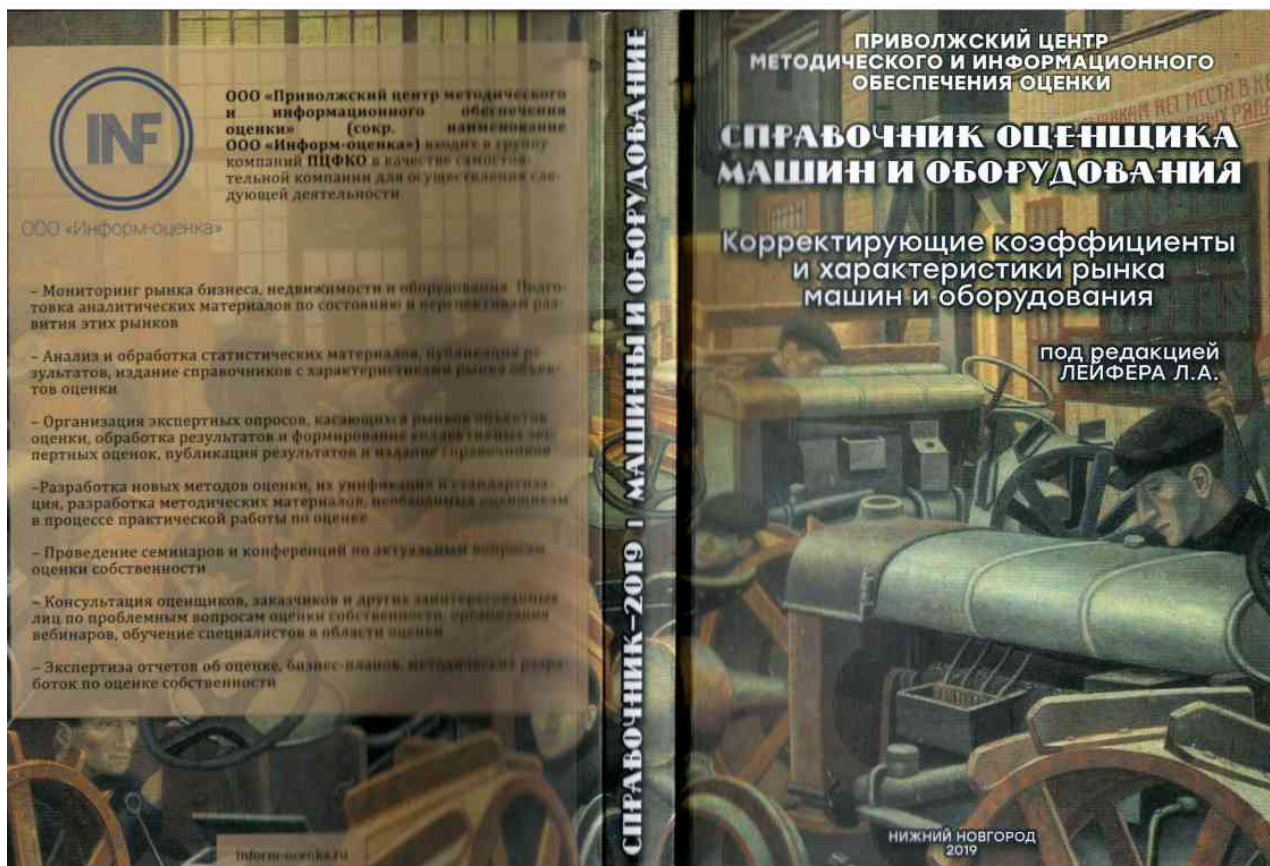
279

Границы расширенного интервала значений
 скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4% 24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2% 21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8% 29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9% 23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9% 19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2% 26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9% 23,2%

280



Средние значения и доверительные интервалы для скидок «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Для оценщиков, занимающихся оценкой залогового обеспечения, представляют интерес значения скидок, отражающие мнение кредитных организаций. С этой целью данные экспертного опроса, представленные представителями банковского сектора, были обработаны отдельно. Таблицы со средними значениями скидок по результатам опроса сотрудников банков и их отношение к скидкам, указанным экспертами-оценщиками, представлены ниже.

Средние значения и доверительные интервалы для скидок «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса банковских сотрудников)

Таблица 2.1.1.2

Группа	Среднее	Доверительный интервал		Отношение средних значений опроса представителей Банка к значениям опроса экспертов-оценщиков
		мин.	макс.	
Транспорт и спецтехника общего применения	12,7	9,9	15,5	1,27
Спецтехника узкого применения	14,6	10,2	19,0	1,16
Железнодорожный и водный транспорт	12,0	6,2	17,8	1,05
Серийное оборудование широкого профиля	15,1	12,0	18,2	1,34
Узкоспециализированное оборудование	18,6	13,5	23,8	1,38
Средства хранения и транспортировки жидких газообразных веществ	15,1	7,7	22,6	1,25
Электронное оборудование	20,0	14,4	25,6	1,39
Инструменты, инвентарь, приборы	19,4	13,9	24,8	1,32

Средние значения и доверительные интервалы для
 скидки «на торг» в процентах
 (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Средние значения и доверительные интервалы для
 скидки «на торг» в процентах
 (по результатам экспертного опроса банковских
 сотрудников)

Таблица 2.2.1.2

Группа	Среднее	Доверительный интервал		Отношение средних значений опроса представителей Банка к значениям опроса экспертов-оценщиков
		мин.	макс.	
Транспорт и спецтехника общего применения	14,5	12,6	16,4	1,51
Спецтехника узкого применения	20,1	16,8	23,4	1,69
Железнодорожный и водный транспорт	20,6	14,6	26,5	1,67
Серийное оборудование широкого профиля	19,4	16,2	22,5	1,68
Узкоспециализированное оборудование	27,0	22,0	32,1	1,90
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	27,5	19,1	35,9	2,20
Электронное оборудование	26,6	21,3	31,8	1,93
Инструменты, инвентарь, приборы	27,1	21,9	32,3	2,05

56

57

4.3. Значения коэффициентов, учитывающих монтаж и демонтаж

Для эксплуатации некоторых объектов машин и оборудования необходимы дополнительные затраты на монтаж и пуско-наладочные работы, которые могут быть как включены в первоначальную стоимость, так и быть дополнительными. На вторичном рынке данные объекты, как правило, продаются без учета данных затрат. Учитывая цель оценки, например, для купли-продажи или для залога, стоимость объектов должна быть без затрат на монтаж и пуско-наладочные работы, а для расчета аренды, наоборот, должна включать их (учитывая условия договора). Расчет данных затрат производится, как правило, в процентах от стоимости нового объекта.

4.3.1. Затраты на монтаж. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж с_{мт} в процентах

Таблица 4.3.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	15	14,2	16,6
Серийное оборудование широкого профиля	19	11,6	14,4
Узкоспециализированное оборудование	20	17,8	21,8
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18	16,2	20,7

Значения расширенных интервалов затрат на монтаж
 с_{мт} в процентах

Таблица 4.3.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	16	8,7	23,0
Серийное оборудование широкого профиля	19	7,1	18,8
Узкоспециализированное оборудование	20	11,7	27,9
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	18	11,4	25,6

4.3.2. Дополнительная информация из различных источников

Затраты на монтаж и пусконаладочные работы от
 цены производителя¹⁶

Таблица 4.3.2.1

Группа	Затраты на монтаж и пусконаладочные работы от цены производителя, %
Спецтехника узкого применения	9,3 - 30
Серийное оборудование широкого профиля	3,3 - 23,9
Узкоспециализированное оборудование	6,7 - 30,2

¹⁶ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индекс цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ Выпуск 90 январь 2015

104

105

4.3.3. Затраты на демонтаж. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы затрат на демонтаж $C_{дм}$ в процентах

Таблица 4.3.3.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	11	9,5	12,4
Серийное оборудование широкого профиля	10	8,4	11,0
Узкоспециализированное оборудование	13	11,7	14,9
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,1	14,3

Средние значения и расширенные интервалы затрат на демонтаж $C_{дм}$ в процентах

Таблица 4.3.3.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	11	6,5	15,4
Серийное оборудование широкого профиля	10	5,7	13,7
Узкоспециализированное оборудование	13	8,0	18,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	8,0	17,4

4.3.4. Дополнительная информация из различных источников

Диапазон значений коэффициентов демонтажных работ

Таблица 4.3.4.1

Диапазон значений коэффициентов демонтажных работ (без сверхных) от стоимости монтажа	Источник
0,3-0,7	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ. Выпуск 105 октября 2018

4.3.5. Дополнительные рекомендации и примеры

При выборе значения из диапазона необходимо учитывать сложность монтажных работ и условия поставки, указанные в договоре. Если условия поставки включают необходимость проведения поставщиком монтажных работ, то рыночную стоимость объекта следует увеличить. В случае, если покупатель оборудования, приобретаая установленное у продавца оборудование, согласно условиям контракта, обязан своими силами произвести демонтаж оборудования, стоимость этого оборудования должна быть снижена. Это следует учитывать при оценке рыночной стоимости оборудования соответствующими аддитивными поправками, определяемыми как затраты на соответствующие работы. Подобная ситуация обычно имеет место, когда оценивается установленное оборудование для целей залога. В этом случае обычно требуется уменьшить рыночную стоимость объекта на величину затрат на демонтаж.

Интервалы для каждой группы объектов указаны в таблицах 4.3.1.1-4.3.1.2 – доля затрат на монтаж, 4.3.3.1-4.3.3.2 – доля затрат на демонтаж.

106

107



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка» (<http://inform-ocenka.ru>)) входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.pcfc.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

inform-ocenka.ru

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ И
ОБОСНОВАНИЮ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА, В
КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
(пп. 25 и 26 ФСО №1 и
п. 30 ФСО №7) 2017 г.**

**ИЗДАНИЕ ОБНОВЛЕННОЕ И РАСШИРЕННОЕ
ПОД РЕДАКЦИЕЙ ЛЕЙФЕРА А.А.**



**НИЖНИЙ НОВГОРОД
2017**

Приволжский центр
 методического и информационного
 обеспечения оценки

Рекомендации по определению и
 обоснованию границ интервала, в
 котором может находиться стоимость
 объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и
 п.30 ФСО №7)

Издание обновленное и расширенное

Нижний Новгород
 2017

величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

1.1.2. Значения полуширины интервала
 неопределенности величины рыночной
 стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости при
 сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высокочлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

18

040068

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Высококласная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5	15,5	17,5
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
4.1. Земельные участки под ИЖС	13,0	12,2	13,8
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1
5. Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0	18,0
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6	15,4
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	5,5	5	6
2. Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9

Неопределенность величины рыночной стоимости при
 сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица 2

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	21,5	20,1	23,1
Специализированные высокочлассные складские объекты	22,5	20,8	23,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	23,0	21,5	24,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,5	22,8	25,8
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0	24,3

19

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,5	18,4	20,6
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	19,4	21,6
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5	19,5	21,5
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	23,0	21,6	24,4
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	20,0	19,0	21,0
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,0	18,1	19,9
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,0	21,7	24,3
4.1. Земельные участки под МЖС	19,0	17,9	20,1
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,5	15,6	17,4
5. Земельные участки под объекты рекреации	24,0	22,6	25,4
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	21,5	20,4	22,6
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	11,0	10	12
2. Жилые дома и коттеджи	14,5	13	16

20

Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

1.2.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококлассные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

22

1.2. Справочные материалы для обеспечения качественного и количественного анализа неопределенности при доходном подходе

1.2.1. Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации доходного подхода

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе,

21

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	20,0	18,7	21,3
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,0	18,0	20,0
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,0	16,0	18,0
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,0	18,7	21,3
4.1. Земельные участки под МЖС	17,5	16,3	18,7
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,0	14,9	17,1
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0	19,7	22,3
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,5	18,4	20,6
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	13,0	11	15
2. Жилые дома и коттеджи	16,0	14	18

Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на неактивном рынке

Таблица 4

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	25,0	23,6	26,4
Специализированные высококлассные складские объекты	25,5	23,9	27,3
Объекты, предназначенные для пищевого производства	26,0	24,5	27,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	27,5	25,6	29,0
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	25,0	23,4	26,7

23

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	22,5	21,3	23,7
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	23,5	22,0	25,0
3. Высококлассная торговая недвижимость	22,5	21,3	23,7
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	25,5	24,1	26,9
Земельные участки			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	24,5	23,2	25,8
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	23,0	21,8	24,2
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	26,0	24,4	27,6
4.1. Земельные участки под МЖС	23,0	21,5	24,5
4.2. Земельные участки под ИЖС	20,5	19,2	21,8
5. Земельные участки под объекты рекреации	26,5	24,9	28,1
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	25,0	23,7	26,3
Жилая недвижимость			
1. Квартиры	16,5	14	19
2. Жилые дома и коттеджи	20,0	18	22

24

1.3. Справочные материалы для обеспечения качественного и количественного анализа неопределенности при затратном подходе

1.3.1. Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации затратного подхода

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая

25

Приложение № 3. Копии документов оценщиков

Копия полиса страхования профессиональной ответственности исполнителя.

ДОГОВОР	
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
№ 433-552-062474/18	
«06» сентября 2018	Ульяновская область
Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:	
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а ИНН 7326047960
1. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «21» сентября 2018 года по «20» сентября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей 4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 38 000 (тридцать восемь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» сентября 2018 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «21» сентября 2013 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований и осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел и судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес и
СТРАХОВАТЕЛЬ 	СТРАХОВЩИК 

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанности Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителем одной из сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
НАИМЕНОВАНИЕ СТРАХОВАТЕЛЯ

От Страхователя:
(Федоров Е.В., Управляющий, на основании Устава)
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Цинилин М.А., директор филиала СПАО «Ингосстрах» в
Ульяновской области, на основании лицензии №5819508-
690/17 от 20.11.2017г.)
ФИО, должность, основание полномочий



Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-552-062474/18 от 06.09.2018г.

«06» сентября 2018 года

Ульяновская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-552-062474/18 от 06.09.2018г., (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Многопрофильный деловой центр» 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а ИНН 7326047960
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценок и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) требований и осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценок, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных действий, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценок, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «21» сентября 2018 года по «20» сентября 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-552-062474/18 от 06.09.2018г.
СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»	

Ст. Страховщика:
Цивилин М.А., директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Ульяновской области, на основании доверенности №419538-600/17 от 20.11.2017г.,
ФИО, должность, основное место работы





Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-552-067733/19

«02» сентября 2019 года

Ульяновская область

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а; ИНН 7326047960
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питинкина, 12 стр.2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «21» сентября 2019 года по «20» сентября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (сто миллионов) рублей**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 36 100 (тридцать шесть тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» сентября 2019 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «21» сентября 2013 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением связанных со

СТРАХОВАТЕЛЬ

СТРАХОВЩИК

Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дела в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления в Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией вносилась не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Многопрофильный деловой центр»
Отдел оценки, директор
Федорук В.В. Уполномоченный в соответствии с Уставом
Филиал Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14А

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал в Ульяновской области
Генеральный директор
Иванов В.В. Уполномоченный, директор филиала СПАО
«Ингосстрах» в Ульяновской области, на основании доверенности
АИ471123-116 от 03.12.2018г.
Ф.И.О. должности, основание полномочий



Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-552-067733/19 от 02.09.2019г

«02» сентября 2019 год

Ульяновская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-552-067733/19 от 02.09.2019г (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Многопрофильный деловой центр»
432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а
ИНН 7326047960

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «21» сентября 2019 года по «20» сентября 2020 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором №433-552-067733/19 от 02.09.2019г.

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**



От Страховщика:
Полномоченный представитель, директор филиала СПАО «Ингосстрах» в
Ульяновской области, на основании доверенности №6471723-18 от 03.12.2018г.,
СМО, должность, подпись и печать.

Копии свидетельств о членстве в саморегулируемых организациях оценщиков.

ИНГОССТРАХ
Ингосстрах

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"
Выявлена федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 декабря 2007 г. № 1179-07
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что
Цылов Михаил Петрович
(И.О. Петрович)
Управлением внутренних дел Засвияжского района города Ульяновска
11.03.2003

ГОУ ВПО "Ульяновский государственный университет"
диплом о профессиональной переподготовке ПП659175 05.07.2006
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной переподготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
№ по реестру 511 от « 23 октября 2007 г. года
и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
Директор НП АРМО
Петровская Е.В.
Должность, удостоверяющего подлинность
Москва

Масштаб

Копии полисов страхования профессиональной ответственности оценщиков.

Страхование публичное акционерное общество
Insurance company

ИНГОССТРАХ
Ингосстрах

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-552-003474/19

«17» января 2019 г. Ульяновская область

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. Цылов Михаил Петрович
1.2. Паспортные данные: 7917, 25250, Отделом УОМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске,
06.10.2017.

2. СТРАХОВЩИК:
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):
3.1. С «05» февраля 2019 года по «04» февраля 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты
своевременными платежами в порядке предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Максимальная сумма возмещения по страховым случаям, произошедшим в период действия договора,
предшествующего настоящему Договору, составляет 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь
начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего
Договора) составляет 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
5.1. 10 710 (десять тысяч семьсот десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии
производится единовременным платежом в соответствии с настоящим Договором в срок по 04.02.2019 г.
при подписании страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой
премии. В противном случае Страхователь считается не исполнившим в срок и не имеет никаких правовых последствий
для его страховой.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности
оценщиков от 12.12.2017 г. (Инициатива Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015
г.).
6.2. Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования применяются к настоящему Договору и
к любому иному договору страхования, заключенному Страхователем. Страхователь подтверждает, что
получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском
ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику,
заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации
и не противоречащие законодательству Ульяновской области действия Страхователя, связанные с
Страхованием на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату
услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных
претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:
8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу
решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт
причинения ущерба (имущественного вреда) третьим лицам (физическим и юридическим лицам), в том числе
федеральным, государственным, муниципальным, частным, общественным, религиозным, образовательным,
научным, культурным, спортивным, медицинским, социальным, благотворительным, иным организациям,
саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения
ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в
судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в
результате предъявления имущественных претензий.
8.3. В случае наступления страхового случая Страхователь обязан известить Страховщика в письменном виде
в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления страхового случая, предоставить Страховщику
результаты действий (бездействия) Страхователя, включая место в течение Периода страхования или
Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая
по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил
страхования ответственности оценщиков.

10. ФРАНКЛИЗ:
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Цылов Михаил Петрович
От: Страховщик

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От: Страховщик: Алексей Сидоров, директор филиала СПАО
«Ингосстрах» в Ульяновской области, на территории лицензий
№6471723-18 от 03.12.2018 г.
И.О. Сидоров, удостоверяющего подлинность



Страховое публичное акционерное общество
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
№ 433-552-003474/19 от 17.01.2019г.

Ульяновская область

«17» января 2019 года

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-552-003474/19 от 17.01.2019г., (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Циплов Михаил Петрович
Паспортные данные: 7317.232508, Отделом УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске, 06.10.2017г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «05» февраля 2019 года по «04» февраля 2020 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

**ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

В соответствии с условиями Договора страхования №433-552-003474/19 от 17.01.2019г.

От Страхователя:
Шипилин Максим Александрович, директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Ульяновской области, на основании доверенности №6471723-/18 от 03.12.2018г.,
ФИО, должность, основание полномочий



Копии документов о профессиональном образовании оценщиков.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 770

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 659175

Настоящий диплом выдан Цыганову
Михаилу Петровичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 15 сентября 2006 по 05 июня 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном
образовательном учреждении высшего профессиональ-
ного образования Ульяновский государственный универ-
ситет по программе «Оценка рыночной стоимости
предприятий (бизнеса)» (наименование программы, специальности, профессии, специальности образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 июня 2006
удостоверяет право (соответствие квалификации) Цыганова
Михаила Петровича (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
рыночной стоимости предприятий (бизнеса)

Президент государственной
аттестационной комиссии

Город Ульяновск июн 2006 (подпись, дата)

М.П. Ульяновск, 1906.

Свидетельство является государственным документом
о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Цыганову
Михаилу Петровичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 2 сентября 2012 по 21 сентября 2012
повысил(а) свою квалификацию в (на) Восточном
государственном университете по программе «Оценочная деятельность»
(наименование программы, специальности, профессии, специальности образования)

и объеме 104 (сто сорок) часов

Во время обучения слуш(а) лекции и занятия по основным дисциплинам:
программы:

Наименование	Количество часов	Оценки
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>42</u>	<u>отлично</u>
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый экзамен</u>		

Прошел(а) стажировку в (на) НЕТ

Получил(а) свидетельство/диплом на НЕТ

Город Восточный сеп 2012 (подпись, дата)

Регистрационный номер 1828



Копии доверенностей.

Yakutskaya oblast', republika Yakutskiya

Период наводил две тысячи двести тридцатого года

[illegible]

ности перетворити ці компанії Общества, а також представити Обществу перед всіма учасниками й акціонерами, в тому числі адміністративні витрати, перед банками, нотаріусами, фізичними особами.

[illegible]

представитель микрофинансов (владельцами) компании всеобщими документами, подлинности, полноты и отбывания на участие в конкурсе (директора), участвовать, подавать и отсылать конкурсные заявки, осуществлять и документировать от имени организации - заявителя все документы, связанные с производными микрофинансами (включая), а также производить все операции - операции на микрофинансах (включая).

представитель группы Общества в Министерстве Экономического развития Российской Федерации, службе Государственной Регистрации, Кадастра и картографии (директор), Уполномоченный службы государственной регистрации, кадастра и картографии субъектов Российской Федерации, Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра с правом осуществления своих процессуальных действий.

заключить от имени Общества договоры об ипотечном займе на сумму не более 500 000 (пятисот тысяч) рублей, подписывать от имени Общества акты осмотра, акты выполненных работ, а также иные документы, связанные с исполнением заданных договоров.

исполнители от имени Общества дотировали (с обязательством возврата) 400 000 (после уплаты налога) рублей, подписавшие от имени Общества акты о выдаче, акты о приеме и акты об использовании средств, полученных в соответствии с условиями договора.

отправлял корреспонденцию от имени Общества в виде писем (и даже писем, адресованных конкретным лицам). Общества не желало озвучивать, с какой целью осуществлялось такое переписывание. В связи с этим действия, совершаемые как необходимые и целесообразные действия, являются преступными, так как совершены с преступным умыслом.

Доверенность выдана без инициала поверенного.

Доверенность действительна по прошествии первого декабря 1906 тысячного двенадцатого года.

Образцы подлинны. Цитируется М.П.

Symptoms and signs

ООО «Мангропрофиль» является дочерней структурой

M.H. HALL, D. GORDON

Телефон: 432017, Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 14а
7 (8422) 32-65-64 | 8-800-333-01-73 (по РФ бесплатно)
www.mtrf.ru | www.nalperolets.ru
nalaz@zalrinda.ru